



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº

005/2024

PROCESSO Nº 226/2024

CONTRATO Nº 006/2024

A PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO/ES, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Lourenço de Martins, nº 190, Centro, Vila Valério/ES, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 01.619.232/0001-95, neste ato representada por seu Prefeito, **Sr. DAVID MOZDZEN PIRES RAMOS**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Antonio Dias Pereira, nº 261, Bairro Boa Vista, Sede do Município de Vila Valério/ES, portador do CPF nº 097.877.627-58, CI nº 1.083.516 SSP/ES, doravante denominado **CONTRATANTE** e, o **Sr. JOSÉ OSMAR DE MARTIN**, brasileiro, residente e domiciliado à Rua Lourenço de Martin, Centro, Município de Vila Valério/ES, Estado do Espírito Santo, inscrito no CIC/MF sob o Nº. 488.896.107-78 e CI nº 284.647 SSP/ES, residente e domiciliado no Córrego do Pavão, Vila Valério/ES, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato de locação de imóvel, com base no ato que homologou o procedimento de **inexigibilidade de licitação Nº 003/2024**, do **processo administrativo Nº 0226/2024** e no extrato publicado no Diário Oficial Eletrônico do **DEPARTAMENTO DE IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no Protocolo nº 1284444 do dia 18 de março de 2024, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas legais federais e estaduais vigentes, e pelas cláusulas e condições a seguir, as quais mutuamente outorgam e estabelecem, tudo de acordo com o processo de **inexigibilidade de licitação Nº 005/2024**.

Por este instrumento, as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e estadual sobre a matéria e casos omissos, bem como às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato **locação de Imóvel para sediar as instalações destinado a Secretaria Municipal de Administração e Finanças. de Vila Valério/ES** e Sala dos Conselhos vincula ao ato que homologou o procedimento de **inexigibilidade de licitação Nº 005/2024**, e à proposta da **LOCADORA**, conforme a Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a Lei federal nº 14.133, de 2021.

Parágrafo único. Eventuais casos omissos, não resolvidos pela legislação anteriormente mencionada, serão dirimidos pelo Fundo Municipal de Educação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONTRATAÇÃO

Constitui objeto deste instrumento a locação do seguinte imóvel: **Rua Lourenço de Martins, no 190, Centro de Vila Valério/ES, de propriedade do Sr. José Osmar De Martin, objetivando a instalação da Secretaria de Administração e Finanças**, e a sala dos Conselhos Municipais do município de Vila Valério/ES.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO

O Imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Administração e Finanças de Vila Valério/ES.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

O prazo de vigência do presente contrato de locação será de **12 (doze) meses, retroagindo os efeitos de 03 de janeiro de 2024**, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei federal nº 8.245, de 1991, e da Lei federal nº 14.133, de 2021.

Parágrafo primeiro. O pagamento somente será devido a partir do efetivo empenho das despesas e da data da posse, e será realizado conforme disposto na cláusula sétima.

Parágrafo segundo. O prazo de execução do contrato iniciar-se-á após a vistoria, momento em que a **LOCATÁRIA** passará a deter a posse do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O pagamento do presente contrato correrá à conta dos recursos consignados no orçamento vigente, para o exercício de 2024, conforme classificação abaixo:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

200110.0412211012.009 – Manutenção da Secretaria de Administração e Finanças
33903600000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física **1500000000000** –
Recursos não vinculados de importos e transferências de impostos - Ficha 031

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Pela presente locação, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o aluguel mensal livremente convencionado de **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**. **O contrato, que terá duração de 12 (doze) meses (Cláusula Quarta), tem como valor total R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais), para o período de vigência.**

Parágrafo primeiro. O pagamento será efetuado em conta bancária e agência indicadas pela **LOCADORA**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTAMENTO DE PREÇO E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano, contado da data da proposta apresentada, em 14.9.2023. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação do montante acumulado dos 12 meses anteriores do IPCA/IBGE, e, na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo único. Nos termos do art. 124 da Lei federal nº 14.133, de 2021, poderá ser reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, tendo a Administração prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogável por igual período, para resposta ao pedido.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o funcionamento e para o exercício das atividades, ficando proibidas reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do imóvel, ressalvada a hipótese de autorização expressa da **LOCADORA**.

Parágrafo único. Caso seja necessária a realização de benfeitorias, a **LOCATÁRIA** cientificará a **LOCADORA** para realizá-las no prazo de 10 (dez) dias e, se esta permanecer inerte, aquela estará autorizada a efetuar-las, as quais serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;

O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;

Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;

Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:

Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;

Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;

Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;

Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;

Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso;

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

Pagar o valor do aluguel;

Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;

Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;

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

Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;

Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

CLÁUSULA DÉCIMA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O presente contrato será gerido e fiscalizado com base na **FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA:**

I – designação de um gestor e de um fiscal de contrato, que desempenharão as atribuições previstas na referida norma, respondendo pela comunicação com o preposto indicado pela **LOCADORA:**

Gestor do Contrato:

Nome: Rosi Mere Rodrigues de Mello

CPF: 030.975.157-80

Matrícula: 000120

Telefone: (27) 99508-0950

Reposável pela fiscalização:

Nome: Mariana Loiola de Oliveira

CPF: 120.108.947-66

Matrícula: 003174

Telefone: (27) 99714-7262



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II – verificação periódica, por parte da **LOCATÁRIA**, durante toda a execução do contrato, da manutenção das obrigações e condições assumidas pela **LOCADORA**;

III – avaliação da conformidade do serviço por meio de certificação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Aplica-se o previsto na Lei 14.133/2021, de 1º de abril de 2021. nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES E DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

As alterações deste contrato serão processadas nos termos do art. 124 e seguintes da Lei federal nº 14.133, de 2021; e o contrato será extinto, desde que formalmente motivado e assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses e circunstâncias previstas no art. 137 e seguintes da referida lei.

Parágrafo primeiro. Em caso de extinção contratual, a **LOCATÁRIA** reterá os créditos da **LOCADORA** até o limite do valor dos prejuízos causados ou em face ao cumprimento irregular do avençado para a plena indenização do erário, além das demais sanções estabelecidas neste contrato e na legislação.

Parágrafo segundo. A extinção, em qualquer das hipóteses, será formalizada por despacho da autoridade competente da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo terceiro. O presente contrato também poderá ser rescindido nos casos seguintes:

a) por ato unilateral e escrito da **LOCATÁRIA**, nas situações previstas na Lei federal nº 8.245, de 1991, e na Lei federal nº 14.133, de 2021;

b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardado o interesse público;

c) descumprimento, por parte da **LOCADORA**, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;

d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo quarto. A rescisão do contrato sujeita a **LOCADORA** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão pelo IPCA/IBGE.

Parágrafo quinto. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido a **LOCATÁRIA**, procedendo-se à necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o prédio à **LOCATÁRIA**, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de consumo de água.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo sexto. A eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

Parágrafo sétimo. Cabe à **LOCATÁRIA** decisão acerca do pagamento de indenização para fins de substituição à reforma, quando a **LOCADORA** deverá apresentar, pelo menos, 3 (três) orçamentos devidamente assinados, a fim de verificar os valores necessários para entrega do imóvel nas mesmas condições do início da locação. Será acolhido aquele que apresentar o menor valor para a indenização substitutiva à reforma.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de São Gabriel da Palha do Estado do Espírito Santo, com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas questões originárias da execução deste contrato.

E, assim, por estarem justas e acordadas, declaram as partes aceitar todas as disposições estabelecidas no presente contrato.

Vila Valério/ES, em 18 de março de 2024.

DAVID MOZDZEN PIRES RAMOS
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

JOSÉ OSMAR DE MARTIN
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF: