



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

CONTRATO Nº 012/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU E O SR. RAFAEL NUNES, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.

O **CONSORCIO PÚBLICO RIO GUANDU**, pessoa jurídica de direito público, sediada na Avenida Presidente Vargas, nº 121, sala 11, 1º andar, Afonso Cláudio/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 02.270.946/0001-01, **por meio de Termo de Inexigibilidade nº 002/2022, com fulcro no art. 74, inciso V da lei nº 14.133/2021**, neste ato pelo seu representante legal, o **Presidente do Consórcio Público Rio Guandu, Sr. CHRISTIANO SPADETTO**, portador da carteira de identidade nº 961351- ES, inscrito no CPF sob o n.º 003.755.567-70, brasileiro, casado, com endereço profissional na Avenida José Grilo, nº 794, Centro, Conceição do Castelo, ES, CEP 29.370-000 doravante denominado **Locatário**, e de outro lado, **Sr. RAFAEL NUNES**, brasileiro, portador do CPF nº 031662097-19 e RG nº 1193589, residente e domiciliado na Rua Florentino Batista, nº 323, Jardim Camburi, na Cidade de Vitória/ES, doravante denominado **Locador**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no artigo 74, inciso V, e demais dispositivos da Lei Federal nº 14.133/2021, que lhe são aplicáveis e na lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO

1.1 - O objeto do presente contrato é a locação de 01 (um) imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 121, sala 201, 2º andar, Afonso Cláudio/ES, **para atender e abrigar a Sede do Consórcio Público Rio Guandu.**

1.2 - 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 dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

1.3 - A modificação de destinação a ser dada no imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Secretaria Executiva do Consórcio.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO E DO REJUSTE DA LOCAÇÃO

2.1 - O prazo de locação será de **12 (doze) meses, iniciando-se em 29/08/2022**, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, **podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.**

2.2 - Em caso de prorrogação do contrato, o aluguel será reajustado com base no índice

Avenida Presidente Vargas, 121, Sala 101, 1º Andar, Centro – Afonso Cláudio – E. Santo
CEP: 29600-000 – Tel: (27) 3735-2140 (27) 99649-3848
Site: <https://consorcioguandu.es.gov.br>



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

governamental (IGPM) destinado a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias em REAIS ou, na sua falta, pelo índice da inflação do período, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

2.3 - O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique ao LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo na ocorrência das hipóteses constantes da Cláusula Sétima, inciso II, deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 - O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.150,00 (três mil cento e cinquenta reais), fixado com base nas propostas apresentadas pelos interessados através da publicação de interesse de locação de imóvel, levando em consideração as características exigidas do imóvel e os valores praticados no mercado imobiliário da região.

3.2 - O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 37.800,00 (trinta e sete mil e oitocentos reais)**.

3.3 - O valor do aluguel será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido pelo Consorcio Publico do Rio Guandu.

3.5 - O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Executiva do Consórcio ou mediante depósito em conta corrente em estabelecimento bancário por ele designado.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 - As despesas referentes ao presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: Consorcio Publico do Rio Guandu - Manutenção das Atividades da Consorcio Publico do Rio Guandu

3.3.90.36.00000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

CLÁUSULA QUINTA - DAS TAXAS E IMPOSTOS

5.1 - São de inteira responsabilidade do LOCADOR os encargos fiscais, tributários, civis e administrativos, bem assim as cobranças judiciais que incidirem sobre o imóvel objeto desta locação.

5.2 - As despesas correspondentes às taxas de fornecimento de energia, internet e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que ocorrerem após a ocupação do imóvel, bem como as ordinárias de condomínio correrá por conta do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

Avenida Presidente Vargas,121, Sala 101 , 1º Andar, Centro – Afonso Cláudio – E. Santo

CEP: 29600-000 – Tel: (27) 3735-2140 (27) 99649-3848

Site: <https://consorcioguandu.es.gov.br>



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

- I - Pagar pontualmente o aluguel;
 - II - Utilizar o imóvel para atendimento à finalidade pública;
 - III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
 - IV - Levantar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
 - V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes, em decorrência de ação ou omissão;
 - VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR;
 - VII - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais à exceção do disposto no subitem 5.2 deste instrumento, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
 - VIII - 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, quando não houver interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.
 - IX - Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento proporcional do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
 - X - Zelar pela rigorosa conservação do imóvel, instalações e acessórios, a fim de restituí-los, quando finda a locação, em perfeito estado de conservação e limpeza;
 - XI - Substituir, quando entender necessário, aparelhos ou objetos que guarnecem o imóvel por outro da mesma qualidade e que não prejudique a estética do imóvel;
- 6.2** - O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e uso, estando autorizado a realizar as reformas necessárias para adequação do imóvel às suas necessidades;
- 6.3** - Finda a locação, o LOCATÁRIO, providenciará a elaboração de laudo técnico, a fim de identificar os danos surgidos no imóvel, em decorrência de sua ocupação, fixando o valor indenizatório a ser pago ao LOCADOR, o que deverá ocorrer logo após a entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

7.1 - São atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

- I - Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurado o 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:



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

- 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 autoridade máxima a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o presente contrato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

7.2 - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" do subitem anterior, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, na forma indicada em laudo pericial elaborado pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

8.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral pelo LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, o presente contrato poderá ser rescindido:

- I - Por mútuo acordo entre as partes;
- II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III - Em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV - Em decorrência de desapropriação do imóvel ou desocupação determinada pelo Poder Público.

8.2 - No caso de sinistro ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:

- I - Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se ao LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- II - Considerar rescindido o contrato, sem que assista ao LOCADOR qualquer direito a indenização.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

9.1 - O presente contrato obriga aos contratantes e a todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

9.2 - Obriga-se o LOCADOR, pra fins do disposto na subitem anterior, a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

Avenida Presidente Vargas, 121, Sala 101, 1º Andar, Centro – Afonso Cláudio – E. Santo
CEP: 29600-000 – Tel: (27) 3735-2140 (27) 99649-3848
Site: <https://consorcioguandu.es.gov.br>



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

10.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

10.2 - O valor de toda e qualquer benfeitoria 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. Abatimento acima do percentual indicado poderá ser realizado após expressos consentimento por escrito do LOCADOR.

10.3 - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do subitem anterior, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel até que seja integralmente indenizado.

10.4 - As benfeitorias úteis somente poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que precedida de expressa autorização do LOCADOR, no que também se aplicará o disposto no sub- item 10.2.

10.5 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que não acarrete danos ao imóvel e já não tenha sido ressarcida pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1 - Nos termos do art. 27, da Lei 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.

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

11.3 - Na hipótese do LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já ajustado, nos termos do art. 8º, da Lei 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICIDADE

12.1 - O presente contrato será publicado no órgão oficial do Consórcio, na forma do Parágrafo único, do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1 - Fica eleito o foro da Comarca de Afonso Cláudio/ES, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente contrato.

Avenida Presidente Vargas,121, Sala 101 , 1º Andar, Centro – Afonso Cláudio – E. Santo
CEP: 29600-000 – Tel: (27) 3735-2140 (27) 99649-3848
Site: <https://consorcioguandu.es.gov.br>



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU
Baixo Guandu - Brejetuba - Conceição do Castelo - Itaguaçu - Laranja da Terra

E, por estarem de acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes.

Afonso Cláudio - ES, 29 de agosto de 2022

CHRISTIANO SPADETTO
PRESIDENTE DO CONSÓRCIO
PÚBLICO RIO GUANDU

RAFAEL NUNES
LOCADOR