



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Engenheiro - Afonso Cláudio - Lameira de Teles - Sérgio Guandu

CONTRATO Nº 006/2016

**DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO 003/2016**

**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 a Avenida Presidente Vargas, nº 121, sala 101, 1º andar, Afonso Cláudio/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 02.270.946/0001-01, **por meio de Termo de Dispensa com fulcro no art. 24, inciso X da lei nº 8.666/93**, constante do Processo de Dispensa nº 003/2016, neste ato pelo seu representante legal, o **Presidente do Consórcio Público Rio Guandu, Sr. WILSON BERGER COSTA**, brasileiro, portador do CPF nº 674760907 e RG nº 434581- SPTC/ES, residente e domiciliado na Rua Azulina de Souza Manso, nº 203, Centro, Afonso Cláudio/ES 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 24, inciso X, e demais dispositivos da Lei Federal nº 8.666/93 que lhe são aplicáveis, especialmente o seu Artigo 62, § 3º, e na lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e alterações posteriores, 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 101, 1º andar, Afonso Cláudio/ES com Inscrição Municipal de nº 04-01-034-0085-003, **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 REAJUSTE DA LOCAÇÃO

2.1 - O prazo de locação será de **12 (doze) meses, iniciando-se em 29/12/2016**, independente de notificação, aviso ou interposição 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 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

Rua Hermógenes Fafá, 275 – Bairro São Tarcísio – Afonso Cláudio – E. Santo
CEP: 29600-000 – Tel: (27) 3735-2140 – Email: consorcioriguandu@yahoo.com.br



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\$ 937,00 (novecentos e trinta e sete reais) (valor referente ao salário mínimo vigente), fixado com base em vistoria e laudo de avaliação, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.

3.2 - O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 11.244,00 (onze mil duzentos e quarenta e quatro reais)**.

3.3 - O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionada nesta Cláusula.

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

3.5 - O pagamento será feito mediante depósito em conta corrente em estabelecimento bancário por ele designado, com a devida apresentação de recibo e certidões negativas de débito.

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 do Consorcio Publico do Rio Guandu - 3.3.90.39.00000 - 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 luz, água e esgoto 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:

I- Pagar pontualmente o aluguel;

II- Utilizar o imóvel para atendimento á finalidade pública;

III- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e àquelas 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 como 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 o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, 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- Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91;

X- 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;

XI- 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;

XII- 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 o LOCADOR, o que deverá ocorrer logo após a entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

7.1 - Com base no § 3º, do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei 8.666/93, 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:

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" da subcláusula 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

mc

[Handwritten signature]



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Região - Afonso Cláudio - Lomba do Trem - São Bento

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 sub-cláusula 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

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 da sub-cláusula, 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

Rua Hermógenes Fafá, 275 - Bairro São Tarcísio - Afonso Cláudio - E. Santo
CEP: 29600-000 - Tel: (27) 3735-2140 - Email: consorciorioguandu@yahoo.com.br



CONSÓRCIO PÚBLICO RIO GUANDU

Dejós - Afonso Cláudio - Lapa de Teó - São Bento

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, no Diário Oficial dos Municípios do Espírito Santo, na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1 - Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o LOCADOR poderá ser citado pelo correio, com AR (Aviso de Recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.

13.2 - Fica eleito a Comarca de Afonso Cláudio/ES, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente contrato.

E, por estarem de acordo, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes.

Afonso Cláudio - ES, 29 de dezembro de 2016.

WILSON BERGER COSTA
PRESIDENTE DO CONSÓRCIO
PÚBLICO RIO GUANDU

RAFAEL NUNES
LOCADOR