

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO, COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO DE GUARAPARI - CODEG E DE OUTRO LADO, A EMPRESA G P ROCHA, PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA:

LOCATARIA: CODEG - COMPANHIA DE MELHORAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO DE GUARAPARI, sediada na **Rua Professor Cici Gaigher nº 15**, CEP nº. 29210-442, em Sol Nascente **Guarapari-ES**, - ES, inscrita no CNPJ sob o nº 30.738.033/0001-02, neste ato representada pelo Diretor-Presidente da CODEG, Sr. Ubirajara Ribeiro, portador do CPF sob o nº 903.XXX.XXX-00 e o Diretor Operacional da CODEG, Sr. Jucimar dos Santos Batista portador do CPF sob o nº 118.XXX.XXX-02.

LOCADOR: A EMPRESA G P ROCHA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 21.998.012/0001-27, com a Rua João Batista Piumbini, nº 08, Praia do Morro, Cidade Guarapari ES, CEP 29216-015, TEL (27)99757-8195 Cidade Guarapari ES, representada neste ato por seu sócio Sr. Geraldo Prezotti Rocha, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado, a Rua João Batista Piumbini, nº 08, Praia do Morro, Cidade Guarapari ES, CEP 29216-015, TEL (27) 99757-8195, portador da CI nº 1XXX3 MTPS/ES, inscrito no CPF nº 488.XXX.XXX-72, tendo em vista o que consta nos termos do Processo CODEG 301802/2025, celebram o presente contrato que se regerá pela Lei Federal nº 13.303/2016, mediante as Cláusulas e condições a seguir ajustadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA-DO OBJETO

1.1 - Este termo de Contrato tem como objeto a Locação de imóvel TIPO GALPÃO com área medindo 800m², situado a Av. Aluízio Ordones de Castro SN, Quadra 11 Lote P/06 Bairro: Aeroporto, Cidade Guarapari ES, CEP 29217-315, destinado ao cumprimento do Termo de Ajuste de Contas nº 73/2019 IC nº 001199.2012.17.000/6 do Ministério Público do Trabalho, bem como recomendação do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, face o atendimento das demandas de: Sanitários (feminino e masculino), Vestiário e armários individuais, refeitório, Almoxarifado e Suprimentos/outros.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR

2.1- O valor pela locação do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 9.750,00 (nove mil setecentos e cinquenta reais), mês, perfazendo-se o total de R\$ 117.000,00 (sessenta mil reais) anual.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REAJUSTE

3.1- O presente contrato será reajustado com base no IGP-M anual, ou outro índice oficial que por ventura venha a substituí-lo, ficando condicionado ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1- O pagamento do aluguel será efetuado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante depósito, crédito ou transferência do montante ajustado com as devidas retenções tributárias, na Conta Corrente informada pelo Locador, no valor mensal, após apresentação de recibo locatício.

CLÁUSULA QUINTA - DOS ENCARGOS LOCATICIOS

5.1- Caso o aluguel mensal atinja a faixa de retenção do Imposto de Renda, obriga-se a LOCATÁRIA a providenciar o recolhimento, sob as penas da lei.

5.2- A Locatária será responsável pelo recolhimento de tarifas (água, luz, esgoto), que venham a incidir sobre o imóvel ora locado e durante o período de sua ocupação, diretamente nas respectivas Concessionárias.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1 - O prazo do presente instrumento contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura em conformidade com a Lei 13.303/2016. Admitindo-se a sua prorrogação nos termos do art. 71, da Lei Federal nº 13.303/2016. Findo o prazo desde contrato, e se o LOCATÁRIO desejar permanecer no imóvel será feita sua renovação valendo todas as cláusulas existentes neste contrato, através de termo aditivo.

CLÁUSULA SETIMA - DOS RECURSOS FINANCEIROS

7.1 - Suportará as despesas decorrentes do presente contrato a seguinte classificação orçamentária:

RECURSOS FINANCEIROS: Os recursos financeiros para cobertura das despesas decorrentes serão oriundos do contrato de limpeza pública firmado entre a CODEG e o Município de Guarapari, Unidade Gestora: Codeg, órgão: 28 Codeg, Unidade Orçamentária: 28.01 Gabinete do Presidente, Programa de Trabalho: 15.452.0007.2.059, gestão da limpeza, Elemento: 3.3.90.39.00 outros serviços terceiros PJ (377), Subelemento: 10 - locação de imóveis, 1.500.0000.000 – RECURSO ORDINÁRIOS.

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1 - Caberá a Fiscalização do Contrato, a Diretoria Operacional, através de seu Diretor nomeado.

CLÁUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E MODIFICAÇÃO

9.1 - O LOCADOR obriga-se juntamente com o LOCATÁRIO a preencher o TERMO DE VISTORIA que fica vinculado neste instrumento, especificando as condições de conservação, funcionamento e características no início e no término da Locação, observando as condições reais do imóvel.

9.2 - O LOCATÁRIO se compromete a zelar pela rigorosa conservação do imóvel, de modo a mantê-lo em condições de absoluta limpeza e higiene, bem como conservar os seus acessórios e instalações em perfeito estado de funcionamento, responsabilizando-se pela reparação de qualquer estrago, ainda que decorrente de má conservação, causado por si próprio, seus dependentes ou simples visitante.

9.3 - As benfeitorias e obras úteis e necessárias, e ainda as de qualquer natureza, uma vez realizadas no imóvel locado, passarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que o LOCADOR assista qualquer direito de indenização ou retenção futura, arcando o LOCADOR ainda, com todas as despesas e encargos dela decorrentes, sobretudo quanto à contratação, fiscalização, encargos previdenciários e trabalhistas, e a regularização junto aos órgãos competentes, além de outros que porventura advirem de tal construção, entretanto somente poderão ser realizadas somente com consentimento por escrito do LOCADOR.

9.4 - Caso se torne necessária a realização de quaisquer obras para adaptação do imóvel a atividade a ser exercida, seja no início da locação, ou durante seu curso, o LOCATÁRIO deverá obter autorização prévia por escrito do LOCADOR, iniciando procedimento administrativo contendo todos os atos legais e arquivado com o presente contrato original independente de deferimento ou indeferimento.

CLÁUSULA DECIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1 - O LOCATÁRIO recebe o imóvel, quando do primeiro contrato locatício nas condições descritas no Termo de Vistoria e compromete-se a:

- a) Mantê-lo no estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim;
- b) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto;
- c) Encaminhar ao LOCADOR, todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel;
- d) Facultar ao LOCADOR, ou seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel, sempre que para isso for solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- e) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves ao LOCADOR, mandará fazer uma vistoria do imóvel locado a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido no Termo de Vistoria, considerando, porém, as obras autorizadas.

- f) O LOCATÁRIO se reserva no direito de retirar todas as instalações que forem adicionadas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural, devendo estas partes estarem descritas em documento específico assinados por ambas as partes, constituindo parte integrante deste instrumento;
- g) Não fazer instalação, adaptação e obras sem a prévia autorização do LOCADOR.

DA LOCADORA

10.2 - O LOCADOR entrega o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, se comprometendo a:

- a) Garantir, durante o tempo da locação, a forma, o destino e o uso pacífico do imóvel;
- b) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- c) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- d) Pagar os impostos (especialmente imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- e) Entregar em perfeito estado de funcionamento, ao que for aplicável ao imóvel em questão, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- f) Manter, durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- g) Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
- h) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- i) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- j) O LOCADOR obriga-se, no caso de venda ou alienação de seus direitos a fazer constar da escritura respectiva existência do presente Contrato, a fim de que ele venha a ser respeitado pela nova adquirente, na forma do Art. 1197 da lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DAS MULTAS E SANÇÕES

11.1 - Pelo inadimplemento de qualquer condição ou cláusula deste Contrato, ou pela inexecução total ou parcial do mesmo, a CODEG aplicará as seguintes multas e/ou sanções, de acordo com a infração cometida, sendo garantida a defesa prévia: 11.1.1- Advertência;

11.1.2 - Multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor atualizado do Contrato por dia da recusa por parte do LOCADOR ou de seu representante legal do recebimento das chaves sem motivo justificado e relevante, até 10 dias;

11.1.3 - Multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor atualizado do Contrato por dia de atraso por parte do LOCADOR ou de seu representante legal na entrega das chaves do imóvel no início da locação, até 10 dias;

11.1.4 - Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor atualizado do Contrato por dia pelo descumprimento a qualquer cláusula constante deste Contrato, até 10 dias.

11.1.5 - Decorridos os dez dias previstos nos itens 11.1.2 a 11.1.4, em caso de falta grave ou reincidência dos motivos que levaram a CODEG a aplicar as sanções previstas neste Contrato acarretarão a rescisão do mesmo, caso em que será cobrada a multa de 10% (dez por cento) sobre o seu valor total atualizado;

11.2 - Sem prejuízo das sanções previstas no item 11.1 e subitens, poderão ser aplicadas à inadimplente outras sanções contidas na Legislação;

11.3 - A aplicação das penalidades previstas neste Contrato e na Lei não exonera à inadimplente de eventual ação por perdas e danos que seu ato ensejar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO

12.1 - Se houver interesse na desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO deverá informar por escrito o LOCADOR ou através do seu representante legal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, conforme prevê o artigo 6º da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, na ausência do aviso, o LOCADOR poderá exigir quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel, vigente quando da rescisão;

12.2 - O presente Termo de Contrato poderá ser rescindido pela Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano de Guarapari - CODEG, unilateralmente, sem prévio aviso, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista o LOCADOR a qualquer direito à reclamação ou à indenização, nos casos de imperícia e/ou negligência e naqueles previstos na lei 13.303/2016 dos artigos 82 e 83; e amigavelmente, conforme previsto no inciso 1º do artigo 82 da Lei nº 13.303/2016;

12.3 - Nos casos não previstos nesta cláusula e em outras fica estipulada a multa de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato para o caso de rescisão antes de completar o período de 12 (doze) meses iniciais deste instrumento por parte da LOCATÁRIA ou do LOCADOR, com direito ao recebimento a parte prejudicada;

12.4 - No caso de rescisão por parte do LOCADOR, o mesmo concordará com o prazo de 03 (três) meses para que a LOCATÁRIA transfira os serviços instalados para outro local, visando o interesse público e sem prejuízos na prestação dos serviços, continuando com o direito do recebimento mensal dos aluguéis devidos, sendo a multa mencionada calculada e devida após esse prazo;

12.5 - Quando da desocupação do imóvel deverá o LOCATÁRIO entregar as chaves do imóvel e também os comprovantes de pagamentos dos encargos de sua responsabilidade referente aos 02 (dois) últimos meses, devidamente quitados, obrigando-se ainda, pelas despesas que incorrer durante o tempo em que permanecer no imóvel até a efetiva e real entrega das chaves;

12.6 - A rescisão dar-se-á automática e independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, desde que, ocorra falência ou dissolução do LOCADOR, deixe a mesma de cumprir qualquer exigência ou Cláusula do Contrato, ficando a rescisão



neste caso a critério da CODEG.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

13.1 - O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303, de 2016, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PROPRIEDADE

14.1 - Declara o LOCADOR, sob as penas da lei, que o imóvel ora locado é de sua propriedade, comprometendo-se a apresentar a respectiva Certidão, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a qual comprove ser proprietário, devidamente averbado e registrado na matrícula do imóvel sempre que for solicitada ou obrigatoriamente e imediatamente após e em qualquer alteração na referida certidão, podendo a falta de apresentação da comprovação ensejar a aplicação de penalidade, previstas nesse termo contratual e na Lei Federal nº 13.303/2016.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 - Este contrato foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei 13.303/2016.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO

16.1 Fica eleito o foro da Comarca de Guarapari - ES, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento contratual, com renúncia de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

Guarapari/ES, 23 de abril de 2026.

Ubirajara Ribeiro
Diretor-Presidente

CODEG – CIA. MEL. DES. URBANO DE GUARAPARI
LOCATARIA

Jucimar dos Santos Batista
Diretor Operacional

G.P. ROCHA
LOCADOR