

CONTRATO Nº 011/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM AS PARTES A SEGUIR NOMINADAS E QUALIFICADAS E MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SUBSEQUENTES:

LOCADOR: VALTER BENEDITO GEGE, Brasileiro, portador da CI nº 3.XXX.XX0 – SPTC-ES e inscrito no CPF/MF sob nº 545.XXX.XXX-15, residente a Rua PT HEBER CIRILO DE PAULA, s/nº, Bairro Adalberto Simão Nader, Guarapari ES, CEP: 29210-200 Fone: 27 3362-4027, resolvem o contrato de locação, nos termos do processo CODEG nº 001694/2026, tudo de acordo com a Lei Federal nº 13.303/2016, que se regerá mediante as Cláusulas e condições subsequentes.

LOCATÁRIA: 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 número 903.XXX.XXX-00 e o Diretor Administrativo da CODEG, Sr. Jabes Miguel Moraes portador do CPF sob o número 076.XXX.XXX-78.

Decidem firmar o **CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL**, nos termos do processo eletrônico da CODEG nº 005123/2026, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016, que se regerá mediante as cláusulas e condições subsequentes.

CLÁUSULA PRIMEIRA– DO OBJETO

1.1 – O presente instrumento contratual tem por objeto a **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CASA DUPLEX COM APROXIMADAMENTE 240 METROS DE ÁREA CONSTRUÍDA, CONTENDO: 05 QUARTOS, SALA DE RECEPÇÃO, SALA DE JANTAR, 2 COZINHAS, 2 VARANDAS, 2 BANHEIROS, GARAGEM PARA 3 CARROS, VESTIÁRIO COM 6 CHUVEIROS (EXTERNO, ACESSO INDEPENDENTE), BANHEIRO COLETIVO COM 7 VASOS (EXTERNO, ACESSO INDEPENDENTE), ÁREA EXTERNA CONCRETADA, PODENDO AS DUAS CASAS SEREM ASSIM DIVIDIDAS: CADA CASA (SUPERIOR E INFERIOR) TER ENTRADA INDIVIDUAL E AS SEGUINTE ESPECIFICAÇÕES: CASA SUPERIOR: 1 SALA, 2 VARANDAS, 3 QUARTOS, 1 BANHEIRO, 1 SALA DE JANTAR, 1 COZINHA. CASA INFERIOR: 1 SALA DE ENTRADA, 1 SALA DE ESPERA, 2 QUARTOS, 1 BANHEIRO, 1 SALA PARA ALMOÇO, 1 COZINHA, GARAGEM PARA 3 CARROS**, Localização do Imóvel: Rua: Minas Gerais, Nº 18 – Bairro: São Gabriel, Lote 02, Quadra 124. Ponto de Referência: Em frente ao Colégio Professora Maria Marta Dalla Huarcaya, Guarapari/ES, para atender o convênio com a SEJUS, do qual o LOCADOR é legítimo proprietário e possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos, para servir de sede para a LOCATÁRIA.

1.2 – Toda obra deverá ser autorizada pelo LOCADOR.

1.3 – No encerramento da vigência do contrato, o LOCADOR, tendo concordado com a execução das obras de melhorias propostas pela LOCATÁRIA, não tem o direito de exigir que as mesmas sejam removidas, salvo se for ajustado o contrário entre as partes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E REAJUSTE

2.1 - O presente contrato tem o valor de **R\$ 73.200,00** (setenta e três mil e duzentos reais), totalizando o valor anual. Sendo pago o valor mensal de **R\$ 6.100,00** (seis mil e cem reais).

2.2- O valor do contrato será reajustado anualmente com base no índice IGP-M ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

3.1- O pagamento do aluguel será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

3.2 – O pagamento só será efetuado mediante solicitação protocolada no Protocolo Geral da CODEG, pelo LOCADOR, sendo que a Nota Fiscal/Fatura deve conter todos os elementos exigidos em lei e cópia do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS

4.1- Além do aluguel, caberá à **LOCATÁRIA** o pagamento de todos os tributos (taxas, impostos e contribuições) incidentes sobre o imóvel objeto da locação durante o período da locação, inclusive IPTU, bem como das seguintes verbas:

a) Taxas de água, energia elétrica, gás e lixo;

b) Despesas extraordinárias, assim definidas as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação etc.

c) Toda e qualquer despesa ou encargo que surja na vigência do contrato em decorrência de decisões, ordens ou determinações do Poder Público.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

5.1 – O prazo de vigência do presente instrumento contratual será de 26 de maio de 2026 a 26 de maio de 2027, quando o imóvel deverá ser restituído ao LOCADOR, no mesmo estado de conservação atual, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

5.2 – Poderá ser procedida a renovação contratual, mediante prévio acordo entre as partes, conforme lei 13303/2016.

CLÁUSULA SEXTA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

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

6.2 - As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão à conta da Unidade Gestora:

UNID. GESTORA	CODEG
ORGÃO	28 – CODEG
UNIDADE ORÇAMENTO	28.01.00 – GABINETE DO PRESIDENTE
PROGRAMA TRABALHO	15.122.0012.2.093 – MANUTENÇÃO DA UNIDADE
DESPESA PRINCIPAL	3.3.90.36.00 – 372 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PF
SUBELEMENTO	15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
	1.500.0000.000 – RECURSOS ORDINÁRIOS

CLÁUSULA SETIMA – DA RESCISÃO

7.1- Constituem motivos para rescisão do presente avença aqueles elencados nos Art. 82 e Art. 83, da Lei nº 13.303/2016.

CLÁUSULA OITAVA– DISPOSIÇÕES GERAIS

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

8.2 – Procedimento Licitatório dispensado de acordo com a Lei nº 13.303/2016.

8.3 – Fica estabelecida entre as partes a cláusula penal equivalente a 03 (três) meses de aluguel, multa essa devida pela parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais ou que der causa ao fim do contrato antes de seu prazo, sendo tal multa e seu percentual insuscetível de contestação.

Parágrafo Único: A penalidade estabelecida na presente cláusula tem caráter reparatório previamente estipulado, sendo exigível independentemente de comprovação do prejuízo. Poderá ainda a parte prejudicada cobrar o prejuízo que exceda o valor da cláusula penal, desde que o comprove, caso em que valerá a pena como mínimo da indenização, como previsto no artigo 416, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

8.4 – As condições e cláusulas do presente contrato somente poderão ser alteradas mediante a elaboração de instrumento próprio de aditivo, ficando registrados entre as partes que qualquer tolerância quanto à cobrança de multas ou outras penalidades ou ainda a exigência no cumprimento de qualquer obrigação do contrato não implicará em renúncia ao respetivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do contrato, sendo o fato levado considerado simples liberalidade.

CLÁUSULA NONA – FORO

9.1 – 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, 26 de maio de 2026.

Ubirajara Ribeiro
Diretor-Presidente

Jabes Miguel Moraes Junior
Diretor Administrativo

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

VALTER BENEDITO GEGE
545.262.806-15
LOCADOR