



**CONTRATO Nº 221/2023**  
**REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE CELEBRAM ENTRE SI A  
COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE  
SANEAMENTO - CESAN – E O SR.  
ADILSON RODRIGUES DE FREITAS,  
NA FORMA ABAIXO.**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**, sociedade de economia mista estadual, com sede na Av. Governador Bley, nº 186, 3º pavimento, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 28.151.363/0001-47, doravante denominada **CESAN**, neste ato representada por seus representantes legais infra firmados, e o **Sr. ADILSON RODRIGUES DE FREITAS**, inscrito no CPF sob nº 069.018.337-25, doravante denominado **LOCADOR**, embasados nas informações constantes no processo em epígrafe, ajustar o presente Contrato de Locação, que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação de um imóvel comercial, situado na **Travessa Geralda Alves de Oliveira, Nº 25, Centro, Irupi-ES**.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionamento da agência de atendimento ao cliente do município de Irupi.

2.2. A **CESAN** utilizará o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior para funcionamento de sua unidade, sendo-lhe facultado realizar quaisquer modificações que tenham por fim adaptar aludido imóvel a este fim.

2.3. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá a **CESAN** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao **LOCADOR**.

2.4. Eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel pela **CESAN** poderão ser retiradas por esta a qualquer momento.

**CONTRATO Nº 221/2023**

**REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

**2.5.** A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela **CESAN**.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

**3.1.** O prazo desta locação é de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da assinatura do referido Contrato.

**3.2.** A prorrogação contratual deverá seguir as orientações do Regulamento de Licitações da **CESAN** e resolução específica aplicada.

**3.3.** É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pela **CESAN** após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

### **CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL**

**4.1.** O valor global do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

**4.2.** O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)** mensais, cujo pagamento será efetuado até o quinto dia útil do mês subsequente, mediante depósito em conta bancária.

**4.3.** O valor do aluguel ora ajustado vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, após o que poderá ser regularmente reajustado, nos termos da legislação em vigor, de acordo com a variação do **Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA**, ou outro índice que venha a substituí-lo.

**4.4.** Os recursos financeiros para pagamento dos encargos resultantes deste Contrato, provêm de recursos próprios da **CESAN**.

### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**5.1.** Entregar à **CESAN** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento.

**5.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

**5.3.** Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

**5.4.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

**5.5.** Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

**CONTRATO Nº 221/2023**

**REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

5.6. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

5.7. Pagamentos referentes aos impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, exceto IPTU.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CESAN**

6.1. Pagar pontualmente o aluguel.

6.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública.

6.3. 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.

6.4. Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes.

6.6. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, **CESAN**.

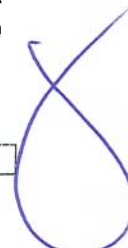
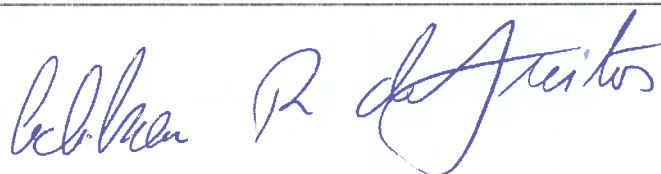
6.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, caso as instalações sejam independentes.

6.8. Pagar o IPTU.

6.9. 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 em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.

6.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/1991.

6.11. Permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimento 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.



**CONTRATO Nº 221/2023**

**REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

**6.12.** A **CESAN** somente poderá transferir o presente Contrato mediante autorização expressa do **LOCADOR**, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que, porventura, vier a substituí-la na prestação dos seus serviços públicos e do mesmo imóvel venha necessitar.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DA CESAN**

**7.1.** Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

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

**7.3.** A **CESAN** poderá rescindir o presente Contrato antes de expirado o prazo estipulado na cláusula terceira, desde que comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que assista ao **LOCADOR** direito a qualquer indenização.

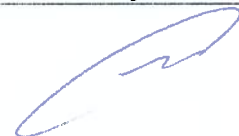
**7.4.** Se o imóvel se tornar inútil por qualquer fato não imputável à **CESAN**, considerar-se-á o presente Contrato rescindido de pleno direito, observando o prazo de comunicação prévia acima referido.

**7.5.** Se, durante a locação, obedecidos os dispositivos legais, for alienado o imóvel ora locado, ficará o adquirente obrigado a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

**8.1.** Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da **CESAN** enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I. por mútuo acordo entre as partes, de forma amigável, nos termos do art. 9º, I, da Lei 8.245/1991;
- II. em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;



**CONTRATO Nº 221/2023****REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

III. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela CESAN;

IV. em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

**8.2.** Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

**CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS**

**9.1.** A **CESAN** fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

**9.2.** O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela **CESAN** poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do **LOCADOR**.

**9.3.** Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a **CESAN** autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

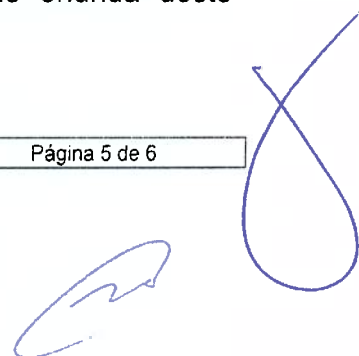
**9.4.** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela **CESAN** poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**10.1.** Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a **CESAN** 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

**11.1.** Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, com exclusividade, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato.





**CONTRATO Nº 221/2023**

**REF.: PROCESSO Nº 2023.006632**

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Vitória/ES, 06 de setembro de 2023.



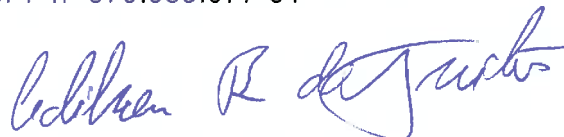
**RAFAEL GROSSI GONÇALVES PACÍFICO**

Diretor Administrativo e Comercial da CESAN  
CPF nº 051.247.766-33



**OZEAS GOMES FONTANA**

Gerente Comercial  
CPF nº 979.683.077-91



**ADILSON RODRIGUES DE FREITAS**

Proprietário Locador  
CPF nº 069.018.337-25

**TESTEMUNHAS:**            1)

2)