



**Prefeitura Municipal de Vitória**  
Estado do Espírito Santo

SEGOV/GAB-REQ/411

Vitória-ES. 17 de novembro 2025

Senhor Vereador  
Anderson Goggi Rodrigues  
Presidente da Câmara Municipal de Vitória

Assunto: Resposta ao Requerimento de Informação.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, encaminho resposta ao Requerimento de Informação nº 410/2025, de autoria do vereador Darcio Bracarense, acompanhado do Ofício nº 0852/2025-SEMAS/GAB e anexos.

Atenciosamente,

Luciano Porrechi  
Secretário de Governo em exercício

Ref. Proc.

9240522/2025- PMV

28306/2025- CMV



**Prefeitura de Vitória**  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social



Ofício nº 0852/2025-SEMAS/GAB

Vitória/ES, 17 de novembro de 2025.

Assunto: Resposta OF. RQI DEL Nº 410 - SIPAD 9240522/2025

Ao Exmo. Senhor  
Lorenzo Pazolini  
Prefeito de Vitória

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Em atenção ao OF. RQI DEL Nº 410 (ofício nº 056/2025), de autoria do Vereador Darcio Bracarense, recebido via SIPAD Processo nº 9240522/2025, que requer informações acerca do uso de imóvel destinado ao funcionamento de Centro de Vivência, no bairro Jardim Camburi, informamos que conforme registrado na sequência 03 dos autos, consta a Manifestação Técnica e documentação elaborada pela Gerência de Alta Complexidade - SEMAS/GAC, contento as informações pertinentes.

Atenciosamente,

**SORAYA DE SOUZA**

**MANNATO:82837147753**

Assinado de forma digital por  
SORAYA DE SOUZA  
MANNATO:82837147753  
Dados: 2025.11.17 12:05:06 -03'00'

**Soraya de Souza Mannato**

Secretária Municipal de Assistência Social

---

Avenida Maruípe, 2.544, Casa do Cidadão, Bloco C, 2º andar, Itararé, Vitória / ES.  
CEP 29047-495 - Telefone: (27) 3382-6172



Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Gerência de Proteção Social Especial de Alta Complexidade

**A SEMAS/GAB**

Em referência ao Requerimento de Informação nº 410/2025 de autoria do Vereador Dárcio Bracarense, que solicita informações acerca do uso do imóvel destinado ao funcionamento de Centro de Vivência, no bairro Jardim Camburi.

O Governo Federal criou em 2005 o Sistema Único da Assistência Social (SUAS), garantindo a Assistência Social a quem dela precisar. Desde então, o município de Vitória faz parte da rede e promove sua implantação. O SUAS é um sistema que organiza, de forma descentralizada e participativa, o conteúdo da Assistência Social, expresso em programas, projetos, benefícios e serviços socioassistenciais territorializados, organizado por níveis de complexidade e em parceria com Organizações da Sociedade Civil (OSC), voltadas para o trabalho socioassistencial.

A Assistência Social é um dever do Estado e direito do cidadão. Constitui-se como um dos pilares do tripé da Seguridade Social previsto na Constituição Federal de 1988, de caráter não contributiva, cuja realização se dá através de um conjunto de ações integradas de iniciativa pública e da sociedade, a fim de garantir o atendimento as necessidades básicas.

Todos os entes federados têm responsabilidades na implantação e na gestão do Sistema, de acordo com as orientações da Norma Operacional Básica de 2005 (NOB-SUAS 2005). Desde 2005, Vitória está na gestão plena do SUAS. Em 2011, o SUAS foi instituído por lei no Brasil e em janeiro de 2012, por meio da Lei 8.216, foi instituído o Sistema Municipal de Assistência Social de Vitória.

A Gerência de Proteção Social Especial de Alta Complexidade, lotada na Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Vitória é responsável pela gestão dos serviços de acolhimento institucional previstos na Política Nacional de Assistência Social - PNAS. Dessa forma, os espaços são destinados ao acolhimento de pessoas em situação de risco pessoal e social, com vínculos familiares rompidos ou extremamente fragilizados, pessoas em situação de rua e famílias que tiverem suas casas condenadas pela Defesa Civil em função de risco por desastres ambientais.

Diante disso, cabe ressaltar que na execução da PNAS são seguidas diretrizes traçadas pelas legislações que a organizam, dentre essas a Tipificação Nacional de Serviço Socioassistenciais, que descreve os serviços referentes à Proteção Social Especial de Alta Complexidade.

Este serviço se destina ao acolhimento provisório com estrutura para acolher pessoas em situação de rua e desabrigo por abandono, migração e ausência de residência ou pessoas em trânsito e sem condições de se sustentarem, além de promover o apoio e proteção à população atingida por situações de emergência e calamidade pública, com a oferta de alojamentos provisórios, nos termos da Resolução CNAS nº 109, de 11 de novembro de 2009 (Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais).

Nesse sentido, no âmbito da Proteção Social Especial de Alta Complexidade no município de Vitória, é ofertado, através da Secretaria de Assistência Social, em parceria com a Agência Adventista de Desenvolvimento e Recursos Assistenciais Sudeste Brasileira – ADRA, o Serviço de Acolhimento Institucional para adultos e famílias.

Em atenção as informações solicitadas, no que se refere a Gerência de Proteção Social Especial de Alta Complexidade, relatamos que:

**1) Cópia digital do contrato de locação do imóvel situado à Rua Desembargador Eurípides Queiroz do Valle, nº 485, Jardim Camburi;**

Anexo ao processo contrato conforme solicitação. Ressaltamos que o contrato é firmado entre o locador e a Agência Adventista de Desenvolvimento e Recursos Assistenciais Sudeste Brasileira – ADRA, através de utilização dos recursos do Termo de Colaboração nº 46/2022, para execução dos Serviços de Acolhimento Institucional para Adultos e Famílias.

**2) Valor Mensal da Locação, bem como o valor total do contrato e sua vigência;**

O valor da locação conforme contrato em anexo é de R\$ 7.577,00 (sete mil e quinhentos e setenta e sete reais) e o prazo de vigência é de 20 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2027.

**3) Identificação do proprietário ou locador do imóvel e o respectivo CNPJ/CPF;**

Vide contrato de locação em anexo.

**4) Justificativa técnica e administrativa que embasou a escolha do referido imóvel para o funcionamento do Centro de Vivência, incluindo os critérios utilizados na definição do local;**

O atendimento à população em situação de rua no âmbito dos serviços ofertados pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS) tem a finalidade de assegurar acompanhamento e atividades direcionadas para o desenvolvimento de sociabilidades, na perspectiva de fortalecimento de vínculos interpessoais e/ou familiares que oportunizem a construção de novos projetos de vida por meio de trabalho técnico e análise das demandas dos usuários, orientação individual e grupal e encaminhamentos a outros serviços socioassistenciais e das demais políticas públicas que possam contribuir na construção da autonomia, da inserção social e da proteção às situações de violência.

A efetivação dos direitos humanos e da cidadania para grupos em situação de alta vulnerabilidade exige a união de esforços e ações conjuntas entre diversos atores. No contexto da população em situação de rua, a complexidade dessa tarefa torna-se evidente.

A população em situação de rua não se constitui uma população homogênea. Há uma variedade de fatores que se tornam desafiador para o trabalho nos acolhimentos, onde podemos citar: o tempo de permanência na rua, a trajetória anterior à situação de rua, a herança cultural e social (os valores vividos anteriormente), o tempo e as formas de rompimento dos vínculos familiares e/ou comunitários, os tipos de socialização que se consolidam na rua, a rotina do uso abusivo de substâncias psicossociais (álcool e/ou outras drogas), o grau de comprometimento, as condições de autoestima, o gênero e as possibilidades de vivência de violências, a idade e a capacidade de proteção, a escolaridade, as formas de reintegração que almejam, o grau de autonomia e independência do sujeito, entre outros aspectos.

Os Serviços de Acolhimento Institucional (Abrigos Institucionais) integram a Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social - SUAS. Segundo o documento “Texto de Orientação para o Reordenamento do Serviço de Acolhimento para População Adulta e Famílias em Situação de Rua”, desenvolvido pelo Ministério do Desenvolvimento Social, a especificidade desses serviços está na oferta de atendimento integral que garanta condições de estadia, convívio, endereço de referência, para acolher com privacidade pessoas em situação de rua e desabrigo por abandono, migração, ausência de residência ou pessoas em trânsito e sem condições de autossustento.

Na Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, aprovada por meio da Resolução CNAS nº 109/200971, o Serviço de Acolhimento para População Adulta em Situação de Rua configura-se como acolhimento provisório com estrutura para acolher com privacidade pessoas do mesmo sexo ou grupo familiar. Este serviço precisa ser ofertado em unidades (abrigo institucional) distribuídas no espaço urbano de forma democrática, respeitando o direito de permanência e usufruto da cidade com segurança, igualdade de condições e acesso aos serviços públicos. Os serviços de acolhimento deverão ser prestados em unidade inserida na comunidade e deve obrigatoriamente possuir

características residenciais. Ou seja, ser um ambiente acolhedor e com estrutura física adequada para atender às necessidades dos usuários. O serviço de acolhimento deve favorecer o convívio familiar e comunitário, a utilização dos demais equipamentos e serviços disponíveis na comunidade onde a unidade está localizada.

Destaca-se o artigo 8º do Decreto nº 7.053/0972:

“Artigo 8º. O padrão básico de qualidade, segurança e conforto da rede de acolhimento temporário deverá observar limite de capacidade, regras de funcionamento e convivência, acessibilidade, salubridade e distribuição geográfica das unidades de acolhimento nas áreas urbanas, respeitado o direito de permanência da população em situação de rua, preferencialmente nas cidades ou nos centros urbanos.

A Resolução CNAS nº 109, de 11 de novembro de 2009 (Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais) descreve que os serviços de acolhimento deverão ser prestados em unidade inserida na comunidade e deve obrigatoriamente possuir características residenciais. Ou seja, ser um ambiente acolhedor e com estrutura física adequada para atender às necessidades dos usuários. O serviço de acolhimento deve favorecer o convívio familiar e comunitário, a utilização dos demais equipamentos e serviços disponíveis na comunidade onde a unidade está localizada.

Nesse sentido, o Acolhimento Institucional para População em situação de rua – Abrigo 2, funciona no bairro de Jardim Camburi desde 2014, com o nome fantasia de Casa Lar 2, anteriormente localizado na Rua Júlia Lacourt Penna (contrato em anexo), mas devido ao aumento no valor da locação, foi necessária a busca por outro Imóvel. Visto que os usuários já estavam inseridos na comunidade e utilizando os serviços ofertados com forte vínculo comunitário, a busca por outro imóvel se deu no mesmo bairro.

**5) Informação sobre quais outros imóveis foram avaliados previamente e os motivos pelos quais foram desconsiderados;**

Foram visitadas quatro casas no bairro de Jardim Camburi, mas três destas precisavam de reforma para funcionamento da unidade de acolhimento, sendo a da Rua Desembargador Eurípides Queiroz do Valle, nº 485, a que melhor se adequava as necessidades, com o valor do aluguel inferior ao praticado no imóvel anteriormente locado.

**6) Indicação de qual unidade ou serviço socioassistencial funciona no local e o número médio de pessoas atendidas mensalmente.**

Na localidade funciona o Serviço de Acolhimento Institucional para População em Situação de rua na Modalidade Abrigo Institucional – Abrigo 2. Este serviço é semelhante ao de uma residência e deve ser inserido em áreas residenciais. Todavia, não pode ser identificado com placas, a fim de evitar a estigmatização dos acolhidos. O abrigo também deve promover o uso dos equipamentos e serviços disponíveis na comunidade local aos usuários acolhidos.

O Serviço de Acolhimento Institucional para População em Situação de rua na Modalidade Abrigo Institucional – Abrigo 2, é destinado a adultos em situação de rua, do sexo masculino, com vínculos familiares rompidos ou fragilizados, sem perspectiva de reinserção familiar ou comunitária a curto ou médio prazo, a fim de garantir proteção integral 24 horas. Sua capacidade de atendimento é para 15 acolhidos. A forma de acesso se dá através de encaminhamento da equipe técnica da Gerência de Proteção Social Especial de Alta Complexidade. Esse abrigo não atende a demanda espontânea ou a encaminhamentos da rede de serviços.

Nos colocamos à disposição para qualquer esclarecimento.

Atenciosamente,

Vitória, 04 de novembro de 2025.

ANACYREMA DA  
SILVEIRA

SILVA:00327345730

Gerente de Proteção Especial de Alta Complexidade

Assinado de forma digital por  
ANACYREMA DA SILVEIRA  
SILVA:00327345730  
Dados: 2025.11.04 15:14:22 -03'00'

---

Secretaria Municipal de Assistência Social  
Avenida Maruípe, 2544 - Itararé, Vitória, ES  
CEP: 29.047-495

# CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de contrato e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas, tem entre si, justo e acordado o seguinte:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - Das Partes Contratantes

São signatários deste instrumento, de um lado como LOCADOR(A) o(a) Sr(a) **MARIA ECLÉSIA FONSECA ARAUJO**, brasileira, casada, bibliotecária, portadora do CPF nº 031.521.907-60, residente e domiciliada nesta Capital, através da empresa **ALEXSANDER SÁ EMPREENDIMENTOS LTDA**, CRECI nº PJ 12523, com sede à Rua José Celso Cláudio, nº 590, Loja 02, Ed. Jardim das Compras, Jardim Camburi, Vitória/ES, endereço eletrônico: [contato@alexandersa.com.br](mailto:contato@alexandersa.com.br), através de seu representante legal Sr. **ALEXSANDER SÁ DOS SANTOS**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, devidamente registrado no CRECI nº 3354/13ª Região/ES, endereço eletrônico: [alexander.sa@hotmail.com](mailto:alexander.sa@hotmail.com), e de outro lado como LOCATÁRIA a empresa **AGENCIA ADVENTISTA DE DESENVOLVIMENTO E RECURSOS ASSISTENCIAIS SUDESTE BRASILEIRA - ADRA**, inscrita no CNPJ nº 16.524.054/0007-81, estabelecida à Rua Godero, nº 53, São Conrado, Cariacica/ES, CEP 29141-179, endereço eletrônico: [clairton.oliveira@adra.org.br](mailto:clairton.oliveira@adra.org.br), neste ato representado na forma do seus Atos Constitutivos..

## CLÁUSULA SEGUNDA - Do Objeto do Contrato

O imóvel objeto deste contrato está situado à Rua Desembargador Eurípedes Queiroz do Valle, nº 485, Jardim Camburi, Vitória/ES, CEP 29090-090 e utensílios relacionados na Cláusula Oitava deste contrato.

O imóvel a ser locado será destinado apenas para fins comerciais, não sendo permitido nenhuma atividade que possa ir contra as normas do condomínio.

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá modificar a disposição interna ou qualquer parte externa do imóvel, salvo mediante consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A), sob pena de rescisão e pagamento de multa estipulada na Cláusula Nona.

Toda benfeitoria que por ventura seja realizada no imóvel, pelo LOCATÁRIO, passará a fazer parte integrante do imóvel.

## CLÁUSULA TERCEIRA - Do Prazo de Locação

O prazo da presente locação é de 36 meses começando em 20 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2027, data em que o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, como lhe estiver sido entregue no início da LOCAÇÃO, conforme Cláusula Oitava.

Fica facultado a(ao) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A) rescindir o presente contrato após o 12º (décimo segundo) mês de sua vigência, desde que comuniquem com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, formalmente, sem ônus para os mesmos, respeitando as demais cláusulas do contrato.

A Locação termina com a devolução das chaves ao(a) LOCADOR(A) não se considerando como término da mesma o ato de abandono das chaves do imóvel, em qualquer outro lugar, sendo que o aluguel estará correndo por conta do(a) LOCATÁRIO(A) até o término da Locação, nos termos do presente instrumento.

## **CLÁUSULA QUARTA - Da Prorrogação da Locação**

Findo o prazo do presente contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) e o(a) LOCADOR(A) deverão se comunicar por escrito, através de AR-Aviso de Recebimento, com antecedência mínima de trinta dias, manifestando o interesse de permanência ou não no imóvel. Caso não haja nenhuma manifestação por ambas as partes sobre a entrega do imóvel, o mesmo será renovado por mais trinta e seis meses e assim sucessivamente, mantendo-se em vigor todas as cláusulas e condições inicialmente ajustadas, até a efetiva entrega das chaves.

§ único. O acima disposto, não retira do(a) LOCADOR(A) o direito de pleitear de forma amigável ou judicial o reajuste do aluguel periodicamente e a retomada do imóvel.

## **CLÁUSULA QUINTA - Do Aluguel**

O aluguel mensal é de **R\$7.577,00 (sete mil e quinhentos e setenta e sete reais)** que deverá ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A) dia trinta de cada mês.

**OBS.: A cobrança do aluguel iniciará à partir da data do Termo de Entrega das Chaves, previsto para, no máximo, na data de 31 de janeiro de 2025.**

**Todas as outras despesas, inerentes ao imóvel, serão de responsabilidade do Locatário, à partir da mesma data.**

O pagamento do aluguel deverá ser feito através de boleto bancária emitido pelo Administrador do imóvel.

Em caso de não recebimento do boleto de pagamento até a data de vencimento, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar ao Corretor administrador do imóvel locado, no intuito de proceder o tal pagamento em seu escritório e que o faça até o vencimento acima mencionado, sob pena de incorrer em multa prevista na cláusula nona do presente Contrato de Locação.

É obrigatório que o(a) LOCATÁRIO(A) apresente ao administrador do imóvel o comprovante de pagamento do aluguel, conta de energia e conta de água, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente.

Em havendo mudança de padrão monetário, o valor do aluguel constante do CAPUT desta cláusula será convertido automaticamente para o novo padrão vigente.

## **CLÁUSULA SEXTA - Do Reajuste do aluguel**

Valor do aluguel será reajustado anualmente de acordo com o índice IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), e na falta deste será substituído pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou ainda pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ambos medidos pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

**O reajuste apenas ocorrerá quando o índice for “positivo”. No caso de índice “negativo”, prevalecerá o acordo entre as partes.**

§ único. O acima disposto não retira do LOCADOR o direito de pleitear, de forma amigável ou jurídica, o reajuste do aluguel e a retomada do imóvel.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - Das Obras e Conservação do Imóvel**

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a manter o imóvel locado em perfeitas condições de passeio e conservação, cuidando para que todos os equipamentos e acessórios funcionem perfeitamente.

Todas as obras que tiverem de ser realizadas no imóvel, de qualquer natureza e/ou extensão, deverão ser comunicadas ao(a) LOCADOR(A), por escrito, e por este autorizadas, sob pena de correr por conta exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A) a responsabilidade pelo pagamento das mesmas, sem direito a ressarcimento, além de arcar com as perdas e danos que vier a ocasionar, ficando tais benfeitorias incorporadas ao imóvel.

Todas as obras necessárias à adaptação para atender à atividade comercial referente à locação, serão de responsabilidade exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A).

As obras e reparos necessários a conservação da parte habitacional e estrutural do imóvel, consertos e reformas, deverão ser feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A).

Findo a locação, será realizado VISTORIA no imóvel, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) responsável pelas irregularidades e deteriorações que forem constatadas e que não decorrerem do uso normal do imóvel, como também pela total pintura interna do imóvel, conforme Cláusula da Vistoria.

O LOCATÁRIO(A) obriga-se a cumprir e respeitar a legislação sobre o condomínio, a convenção e regulamento interno, constituindo sua infração, ato de violação contratual, dando causa a rescisão do presente contrato e pagamento de multa conforme Cláusula Nona, parágrafo 8º.

O(A) LOCATÁRIO(A) desde já faculta ao(a) LOCADOR(A), seu representante legal e ao administrador do condomínio, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente. Da mesma forma não poderá impedir o acesso ao imóvel para os consertos necessários, no interesse do condomínio ou da unidade confrontante.

## **CLÁUSULA OITAVA – Da Vistoria do Imóvel**

Segue relacionado a descrição completa e atual (estado de conservação, móveis e utensílios) do imóvel.

Na data que for dada a posse ao Locatário, nova vistoria será realizada, gerando um Aditivo a este Contrato de Locação, que deverá ser assinada pelas partes e constando as seguintes melhorias:

1. acabamento do depósito e banheiro externo (entrada da casa)
2. Colocação de vidros em bacias e janelas faltantes
3. Reparo nas fiações em exposição em cômodos da casa
4. Reparos no telhado da varanda, com telhas quebradas e buracos no telhado
5. Troca ou conserto da torneira da pia da cozinha
6. Retiradas das bancadas de granito na ante sala e sala grande do andar térreo e e coloca-las nos closets do andar superior
7. Instalação de uma porta no depósito 2
8. Conserto da tampa localizada no jardim da entrada.

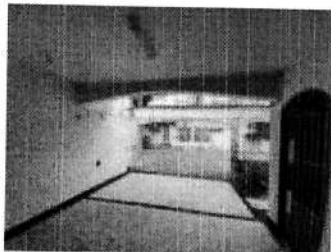
### **ANDAR INFERIOR**

#### **GARAGEM**

Paredes: emassadas e pintadas de bege em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica com acabamento em granito, em perfeito estado.



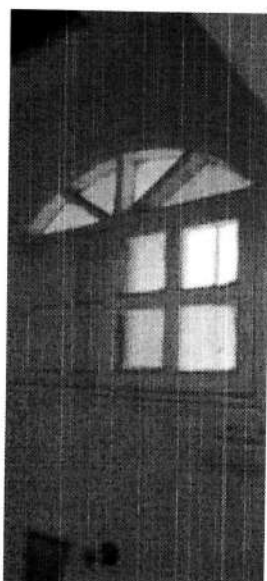
### **ÁREA DE SERVIÇO**

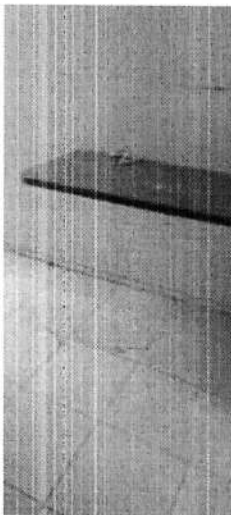
Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS.: tanque em alumínio, bancada em granito, buraco no teto para acesso ao telhado, janela faltando um vidro, luminária tipo calha



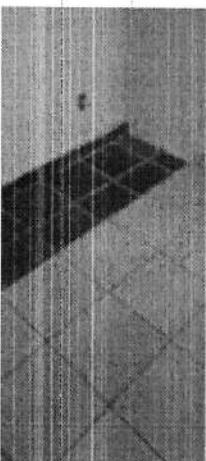


### **DEPÓSITO**

Paredes: emassadas e pintadas em médio estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.



### **BANHEIRO EXTERNO**

Paredes: parte cerâmica e restante pintado de bege em médio estado.

Teto: emassado e pintado de branco, em médio estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS.: janela em perfeito estado, luminária tipo calha, vaso sanitário e pia em pedestal, sem chuveiro



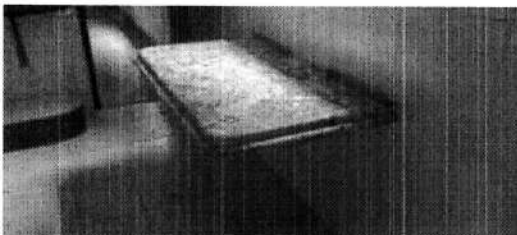
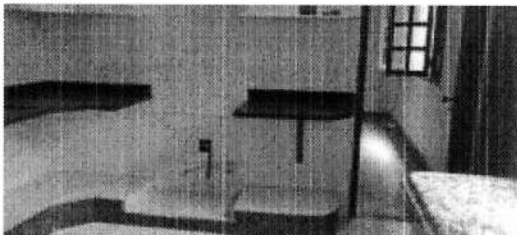
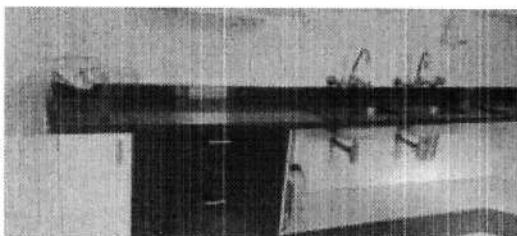
## COZINHA

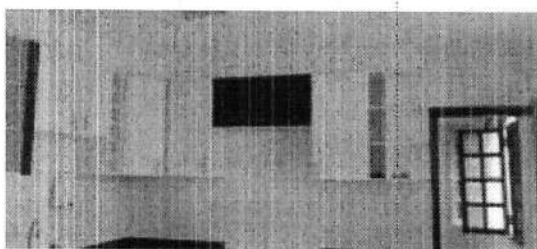
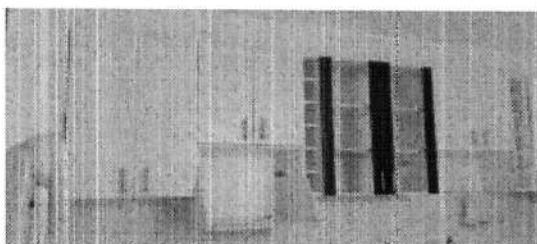
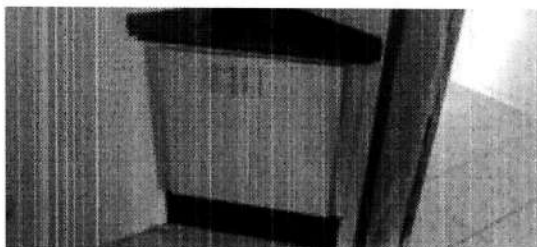
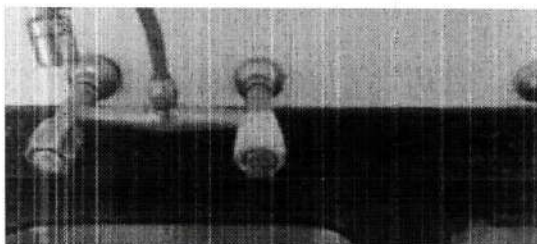
Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS.: pia em granito com 02 cubas em alumínio e com 01 torneira amarrada com fita, espaço para fogão e bancada em granito ao lado, abaixo armário em MDF com 02 gavetas e 01 porta acima da pia e espaço do fogão, armários em MDF com 02 portas em vidro, em perfeito estado, filtro de água, 01 interfone, 01 bancada de granito embaixo da janela, no canto outra bancada triangular com armário em perfeito estado, 02 luminárias tipo calha.





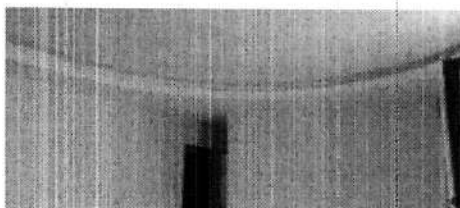
### **SALA DE JANTAR**

Paredes: emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: granito em perfeito estado.

OBS: rebaixamento em gesso com luminárias embutidas.





### **ESCRITÓRIO – ENTRADA**

Paredes: emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: granito em perfeito estado.

OBS: rebaixamento em gesso com luminárias embutidas.



### **QUARTO**

Paredes: emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: granito em perfeito estado.



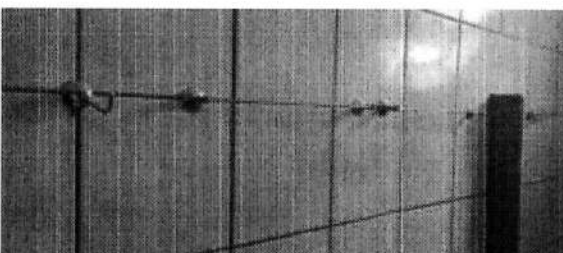
### **BANHEIRO**

Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS: espelho acima da pia, pia em granito, divisória do box em granito, chuveiro elétrico, porta toalhas em inox, porta papel higiênico, tampa de vaso, tudo em perfeito estado





### **ESCRITÓRIO**

Paredes: emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: granito em perfeito estado.

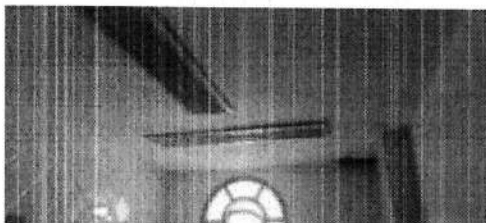


### **DEPÓSITO 2**

Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.





Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

OBS: rebaixamento em gesso com luminárias embutidas.



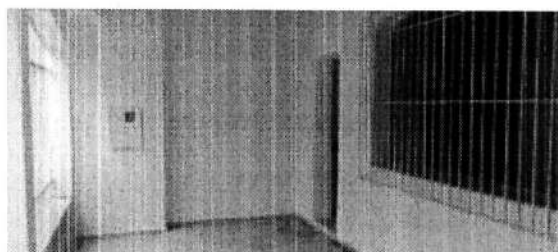
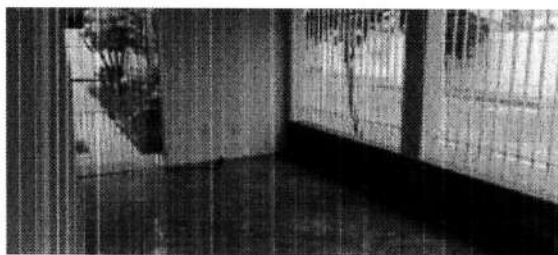


### **VARANDA**

Paredes: emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: telhado colonial com alguns vazamentos.

Piso: granito em perfeito estado.



### **LAVABO/WC – VARANDA**

Paredes: parte com cerâmica e restante emassadas e pintadas em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado em perfeito estado.

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS: pia em mármore, vaso sanitário com tampa.

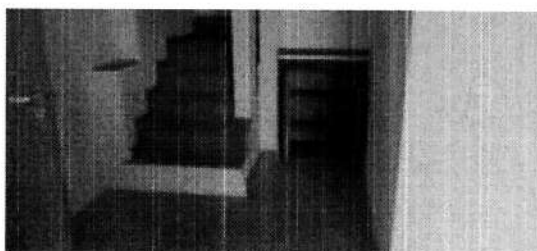


## **ESCADA**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: granito em perfeito estado.



## **ANDAR SUPERIOR**

### **HALL**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

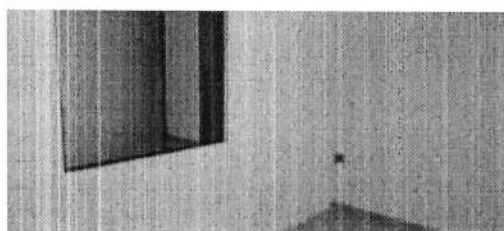


### **ESCRITÓRIO**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

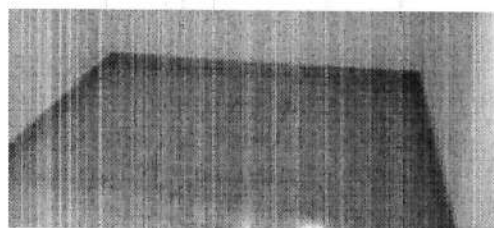
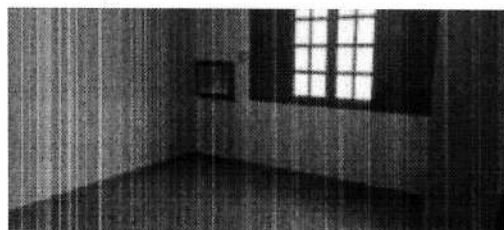


### **SUITE/CLOSET PRINCIPAL**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.



### **BANHEIRO SUÍTE PRINCIPAL**

Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS: espelho acima da pia, pia em granito, divisória do box em granito, chuveiro elétrico, porta toalhas em inox, porta papel higiênico, tampa de vaso, tudo em perfeito estado



### **SUITE/CLOSET 2**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.



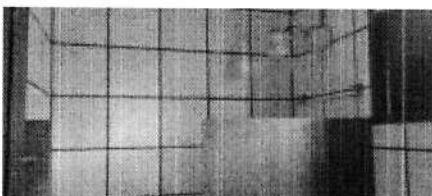
### **BANHEIRO SUÍTE 2**

Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS: espelho acima da pia, pia em granito, divisória do box em granito, chuveiro elétrico, porta toalhas em inox, porta papel higiênico, tampa de vaso, tudo em perfeito estado



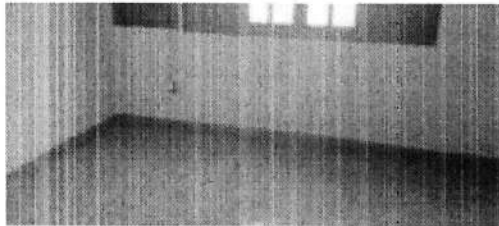


### **SUITE/CLOSET 3**

Paredes: emassadas e pintadas, com corrimão de alumínio em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.



### **BANHEIRO SUÍTE 3**

Paredes: cerâmica até o teto em perfeito estado.

Teto: emassado e pintado, em perfeito estado

Piso: cerâmica em perfeito estado.

OBS: espelho acima da pia, pia em granito, divisória do box em granito, chuveiro elétrico, porta toalhas em inox, porta papel higiênico, tampa de vaso, tudo em perfeito estado.



**OBS.: O imóvel deverá ser entregue pintado, ao final da locação.**

**OBS: Fica ratificado que os aparelhos de ar condicionado, luminárias aparentes, sistema de monitoramento, segurança e automação, não fazem parte do Contrato de Locação e serão retirados pelo Locador, antes da posse do imóvel pelo Locatário.**

**OBS.: O LOCATÁRIO, terá 05 (cinco) dias consecutivos, à partir do início do Contrato de Locação, para contestação da Vistoria do Imóvel. Após esta data, caso o LOCATÁRIO não se manifeste, estará aceitando a vistoria nos termos apresentados nesta cláusula.**

É de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A):

a)- Não executar nenhuma alteração no Imóvel (pintura, obras, sinteco, etc) sem autorização do Locador;

- b)- Por ocasião da devolução do Imóvel, as alterações e danos encontrados e que não constarem nesta cláusula;
- c)- Todos os danos nas paredes e/ou pinturas causados por quaisquer motivos;
- d)- Não fazer furos nos azulejos de todo o Imóvel (cozinha, banheiro e etc);
- e)- Realizar faxina no imóvel quando da entrega das chaves.

### **CLÁUSULA NONA - Das Multas e das Infrações**

A parte inadimplente pagará integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e tantas vezes quantas forem as violações os percentuais sobre o valor do aluguel, referentes ao presente contrato.

§ 1º. Não sendo efetuado o pagamento do aluguel e dos encargos até trinta (30) dias após a data do vencimento do aluguel, será o débito encaminhado ao advogado do(a) LOCADOR(A), independentemente de aviso, para cobrança amigável ou para ajuizamento da ação de execução ou de despejo, e ficará o(a) LOCATÁRIO(A) sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios na base de dez por cento (10%) do débito, ou de vinte por cento (20%) sobre o valor da causa, se ajuizada a ação.

§ 2º. Fica estipulada, após o vencimento, multa de 2% (dois por cento) e juros de 0,33% ao dia, para o(a) LOCATÁRIO(A) em mora.

§ 3º. Nos termos da legislação vigente, em caso de atraso de pagamento, de aluguéis, o(a) LOCATÁRIO(A) ficará obrigado ao pagamento de juros de mercado.

§ 4º. A multa acima é de caráter exclusivamente penal, não constituindo, prefixação de perdas e danos.

§ 5º. Após dez dias do vencimento do aluguel e o pagamento não tiver sido realizado, o título bancário será enviado ao Cartório de Títulos e Protesto para ser protestado ficando todas as custas provenientes do protesto por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

§ 6º. O protesto de títulos realizado junto ao Cartório de Títulos e Protesto será feito tanto para o(a) LOCATÁRIO(A) quanto para os(as) FIADORES(AS) que são partes integrante e solidários as obrigações contidas neste Contrato de Locação.

§ 7º. Após 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel e o pagamento não tiver sido realizado, será enviado ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) o nome do(a) LOCATÁRIO(A) e dos(as) FIADORES(AS) o qual serão avisados antecipadamente através de AR-Aviso de Recebimento.

§ 8º. Caso uma das partes venha desistir da locação antes do prazo previsto para o seu término, e não haja acordo, a parte declinante pagará em favor da outra uma multa equivalente a (03) três vezes o valor do aluguel.

## CLÁUSULA DÉCIMA - Da Fiança

Assinam também o presente contrato como FIADOR e principal pagador solidário e responsável com o(a) LOCATÁRIO(A) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações deste contrato o Sr. **CLAIRTON DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, religioso, portador da CI 3.896.529 SSP/PA e CPF 178.015592-15, endereço eletrônico: [clairton.oliveira@adventistas.org.br](mailto:clairton.oliveira@adventistas.org.br), sua cônjuge a Sra. **MARA DINIZ DE OLIVEIRA**, brasileira, professora, portadora da CI 20.080.973 SSP/SP e CPF 123.440.968-25, endereço eletrônico: [marao5820@gmail.com](mailto:marao5820@gmail.com), residentes à Av. Carlos Moreira Lima, nº 855, Aptº 701, Bento Ferreira, Vitória/ES, e o Sr. **GLEY MARCIO FERREIRA DE ARAUJO**, brasileiro, casado, administrador, portador da CI 020.01.845 SSP/RJ e CPF 316.394.168-03, eletrônico: [gley.marcio@adra.org.br](mailto:gley.marcio@adra.org.br), sua cônjuge a Sra. **SANDRA STORCH ARAUJO**, brasileira, pedagoga, portadora da CI 1.821.519 SSP/ES e CPF 095.076.677-17, endereço eletrônico: [sandrastorch30@gmail.com](mailto:sandrastorch30@gmail.com), residentes à Rua Professora Emília Franklin Molulo, nº 120, Aptº 401, Bento Ferreira, Vitória/ES, cuja responsabilidade se estende a todos os momentos ocorridos no aluguel mensal, impostos, taxas, multas e demais encargos e quantias aqui estabelecidas. Findo o contrato e o inquilino permanecer no imóvel a fiança aqui prestada persistirá enquanto houver relação locatícia, continuando o FIADOR solidário com o(a) LOCATÁRIO(A) no cumprimento das condições deste contrato.

§ 1º . Os(As) FIADORES(AS) declaram expressamente renunciar desde já a qualquer direito eventual no sentido de restringir o prazo ora ajustado à garantia de sua fiança, renunciando igualmente a faculdade que concede o art. 835 e 837 do Novo Código Civil, não podendo sob nenhum pretexto exonerar-se desta fiança, que é prestada até a efetiva e comprovada devolução do imóvel e a definitiva extinção desta locação e de todas as suas implicações, mesmo que em caso de falência ou insolvência do(a) LOCATÁRIO(A).

§ 2º . Os(As) FIADORES(AS) autorizam o(a) LOCADOR(A), desde já, a celebrar acordos com o Locatário e a conceder-lhe moratória, não podendo por estes motivos desobrigar-se da fiança.

§ 3º . Em caso de insolvência ou morte do(a) FIADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A) se compromete a comunicar este fato ao(a) LOCADOR(A) tão logo tome conhecimento, e a partir desse momento, obriga-se a indicar dentro de 30 (trinta) dias substituto idôneo a juízo do(a) LOCADOR(A).

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Das Disposições Gerais

1) O prêmio de seguro contra fogo, previsto na Lei do Inquilinato, Art. 22, VIII e sua renovação anual, é de responsabilidade do Locatário, porém, neste contrato, deverá ser contratado pelo Locador e repassado mensalmente, ao LOCATÁRIO, a título de cobrança, o valor correspondente.

2) Fica expressamente vedada ao(a) LOCATÁRIO(A) a cessão, bem como empréstimo ou sublocação, total ou parcial do imóvel locado, ou ainda transferir direitos relativos ao presente contrato, sob pena de rescisão de contrato com imediata retomada do imóvel, respondendo o(a) LOCATÁRIO(A), se for o caso, por perdas e danos.

3) Ficará a cargo exclusivo do(a) LOCATÁRIO(A) as contas de água e energia elétrica, já o IPTU ficará a cargo exclusivo do LOCADOR.

4) Todas as multas que o(a) LOCATÁRIO(A) der causa, por ele será paga.

5) A fim de evitar depredação e invasão, fica facultado ao(a) LOCADOR(A) retomar o imóvel reintegrando-se na sua posse, mesmo que seja necessário arrombá-lo, dispensado qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, desde que constatado o seu abandono pela ausência habitual e comprovada do(a) LOCATÁRIO(A), vencido que seja um (01) mês de aluguel sem pagamento, sujeitando-se este, pelo abandono, ao pagamento da multa prevista na Cláusula Nona.

6) O(A) LOCATÁRIO(A) e os(as) FIADORES(AS) após entrega das chaves, em qualquer tempo, responderão por quaisquer débitos que forem apurados posteriormente, desde que correspondam a esta locação e sejam relativos ao imóvel locado.

7) Todas as Cláusulas deste contrato continuarão em vigor até o momento da efetiva entrega das chaves.

8) Todas as Taxas Extra que incidirem sobre o imóvel locado e que forem de responsabilidade do(a) LOCADOR(A), deverão ser pagas pelo(a) LOCATÁRIO(A) até a data do seu vencimento e apresentada ao Corretor de Imóveis antes do dia 10 (dez) de cada mês para que seja feito o desconto do aluguel no mês. Caso, venha apresentar o pagamento da Taxa Extra após o dia 10 (dez) do mês o mesmo só será descontado no próximo mês subsequente.

9) Em caso de falência, concordata, insolvência, ou prática de atos que demonstrem instabilidade financeira do(a) LOCATÁRIO(A), fica este contrato automaticamente rescindido, independentemente de qualquer formalidade, podendo ser procedido o despejo compulsório.

10) O(A) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) declaram expressamente que tendo lido atentamente as cláusulas e condições mais obrigações deste contrato estão de pleno acordo com as mesmas em todos os seus termos.

11) O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, a contar da data de assinatura deste Contrato, a promover a transferência de titularidade da conta de energia elétrica para seu nome, junto a empresa fornecedora do serviço.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Do Foro**

Fica acordado entre LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), que o foro competente para dirimir quaisquer dúvidas e ações que tenham objeto o presente contrato e tudo o que se contém é o da comarca de Vitória/ES, não podendo interessar, para esses feitos, o domicílio, o local do imóvel ou a mudança de uma das partes para outra comarca.

O LOCATÁRIO autoriza que o envio de citações judiciais ocorra prioritariamente via canais eletrônicos, como endereço eletrônico (e-mail) e whatsapp, fornecidos no momento de celebração deste instrumento contratual, comprometendo-se a mantê-los sempre atualizados. O LOCATÁRIO concorda que a citação ocorrida via canais eletrônicos é considerada válida, eficaz e suficiente, nos termos do artigo 246 do Código de Processo Civil, ficando facultado ao LOCADOR adotar outras formas de citação permitidas na legislação em vigor.

Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, e da Lei Federal nº. 4.603/2020, em optando as partes pela assinatura deste instrumento por meio digital e/ou eletrônico, expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de consentimento aos termos do presente instrumento em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo as assinaturas eletrônicas nas plataformas de assinatura CERTISIGN, CREDSIGN ou outras equivalentes no mercado. A formalização do presente instrumento na forma acordada retro será suficiente para a validade jurídica e integral vinculação das partes ao seu inteiro teor.

E assim por estarem justos e contratados assinam o presente contrato na presença de 02 (duas) testemunhas.

Vitória/ES, 20 de dezembro de 2024.

CredSign  
2.0

Alexsander Sá Dos Santos

**ALEXSANDER SÁ EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**LOCADOR (PROCURADOR)**

CredSign  
2.0

Clairton De Oliveira

**AGÊNCIA ADVENTISTA DE DESENVOLVIMENTO E RECURSOS ASSISTENCIAIS**  
**SUDESTE BRASILEIRA ADRA**  
**LOCATÁRIA**

CredSign  
2.0

Clairton De Oliveira

CredSign  
2.0

Mara Diniz De Oliveira

**CLAIRTON DE OLIVEIRA**

**CPF nº 178.015592-15**

**FIADOR**

CredSign  
2.0

Gley M. F. De Araujo

**MARA DINIZ DE OLIVEIRA**

**CPF nº 123.440.968-25**

**CÔNJUGE FIADOR**

CredSign  
2.0

Sandra Storch Araujo

**GLEY MARCIO F. DE ARAUJO**

**CPF nº 316.394.168-03**

**FIADOR**

**SANDRA STORCH ARAUJO**

**CPF nº 095.076.677-17**

**CÔNJUGE FIADOR**

**Testemunhas:**

CredSign  
2.0

Andreia P. Sá Dos Santos

CredSign  
2.0

Ana C. P. Sá Dos Santos

## Contrato CONTRATO DE LOCAÇÃO - PJ.pdf

Código do documento #02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7



### Assinaturas

|  |                                                                                |                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | <b>Alexsander Sá Dos Santos</b><br>alexsander.sa@hotmail.com<br>Assinou        | <br>Alexsander Sá Dos Santos |
|  | <b>Andreia Passamani Sá Dos Santos</b><br>apassamaniss@gmail.com<br>Assinou    | <br>Andreia P. Sá Dos Santos |
|  | <b>Ana Clara Passamani Sá Dos Santos</b><br>anixpassamani@gmail.com<br>Assinou | <br>Ana C. P. Sá Dos Santos  |
|  | <b>Clairton De Oliveira</b><br>clairton.oliveira@adra.org.br<br>Assinou        | <br>Clairton De Oliveira     |
|  | <b>Clairton De Oliveira</b><br>clairton.oliveira@adventistas.org.br<br>Assinou | <br>Clairton De Oliveira     |
|  | <b>Mara Diniz De Oliveira</b><br>marao5820@gmail.com<br>Assinou                | <br>Mara Diniz De Oliveira   |
|  | <b>Gley Marcio Ferreira De Araujo</b><br>gley.marcio@adra.org.br<br>Assinou    | <br>Gley M. F. De Araujo     |
|  | <b>Sandra Storch Araujo</b><br>sandrastorch30@gmail.com<br>Assinou             | <br>Sandra Storch Araujo     |

### Eventos do documento

20/12/2024 16:57:58

Hash do documento original

(SHA256): 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

Autenticar documento em /autenticidade  
com o identificador 3300320039003800380032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da  
Lei 14.063/2020.

Documento número 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7 **criado** por ALEXSANDER SÁ DOS SANTOS. Email: contato@alexandersa.com.br

**20/12/2024 16:58:16**

Assinante Alexsander Sá Dos Santos (Email: alexsander.sa@hotmail.com) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 16:58:28**

Assinante Andreia Passamani Sá Dos Santos (Email: apassamaniss@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 16:59:02**

Assinante Ana Clara Passamani Sá Dos Santos (Email: anixpassamani@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 16:59:44**

Assinante Clairton De Oliveira (Email: clairton.oliveira@adra.org.br) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:00:28**

Assinante Clairton De Oliveira (Email: clairton.oliveira@adventistas.org.br) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:00:53**

Assinante Mara Diniz De Oliveira (Email: marao5820@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:01:22**

Assinante Gley Marcio Ferreira De Araujo (Email: gley.marcio@adra.org.br) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:01:47**

Assinante Sandra Storch Araujo (Email: sandrastorch30@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:26:16**

Assinante Alexsander Sá Dos Santos (Email: alexsander.sa@hotmail.com) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:11:42**

Assinante Andreia Passamani Sá Dos Santos (Email: apassamaniss@gmail.com) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:12:31**

Assinante Ana Clara Passamani Sá Dos Santos (Email: anixpassamani@gmail.com) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:12:40**

Assinante Clairton De Oliveira (Email: clairton.oliveira@adra.org.br) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:21:01**

Assinante Clairton De Oliveira (Email: clairton.oliveira@adventistas.org.br) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:11:48**

Assinante Mara Diniz De Oliveira (Email: marao5820@gmail.com) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:07:32**

Assinante Gley Marcio Ferreira De Araujo (Email: gley.marcio@adra.org.br) **recebeu** documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**Hash do documento original**

(SHA256): 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

**20/12/2024 17:13:21**

Assinante Sandra Storch Araujo (Email: sandrastorch30@gmail.com) **recebeu** documento  
02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

**20/12/2024 17:03:51**

O documento 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7 recebeu o status de **aceito**

---

**Hash do documento original**

(SHA256): 02615002f1152f3ff9fb09c5733018ff7e7da4f5b30951ca43e796b6271f6cd7

---

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima  
Autenticar documento em /autenticidade

com o identificador 3300320039003800380032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da  
Lei 14.063/2020.

O documento foi adicionado eletronicamente por ANACYREMA DA SILVEIRA SILVA, CPF: \*\*\*.73.457-\*\* em 04/11/2025 15:18:29. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:  
CA4AB3E7-94BB-47D3-95F8-B7C439004C59



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 57/2014**

Processo nº. 6670512/2013  
Dispensa de Licitação  
Inscrição Fiscal nº. 95917-02  
Inscrição Imobiliária nº. 07.01.142.0386.001 Fc 4

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE  
VITÓRIA E O Sr. CLEUSA PEREIRA  
GUERRERO E O Sr. ROBERTO DANIEL  
GUERRERO, NA FORMA E CONDIÇÕES  
SEGUINTE**

O **Município de Vitória**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa à Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1927 - Bento Ferreira - Vitória - ES, inscrito no CGC/MF sob o nº 27.142.058/0001-26, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, representado neste ato pelo Secretário Municipal de Assistência Social **Wagner Fumio Ito**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 678.286 - SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.921.857-20, residente à rua Prof. Carlos Mattos, 26, Apto. 7, Jucutuquara, Vitória/ES, CEP 29040-694, adiante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, **Sr. Roberto Daniel Guerrero**, brasileiro, casado, portador da C.I nº W113564-3- RNE, inscrito no CPF/MF sob o nº 350.848.129-87 e a **Srª. Cleusa Pereira Guerrero**, brasileira, casada, portadora da C.I nº 437.208 -SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.212.209-04, residente à Rua Júlia Lacourt Penna - Nº 1140 - Ap. 102 - Jardim Camburi - Vitória - ES. CEP. 29.090-210, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o Contrato de Locação, por dispensa de licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, com as alterações introduzidas pela Lei Nº 9.648/98, de acordo com a Lei 8.245/91, Decreto Municipal 11.654/03 e o Decreto Municipal 15.545/12 e os termos do processo administrativo nº 6670512/2013, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E SEU USO**

O LOCADOR dá em locação ao MUNICÍPIO o imóvel sito à Rua Júlia Lacourt Penna- Nº 1.100- Jardim Camburi - Vitória - ES.

**Parágrafo Primeiro** - O imóvel ora locado será destinado à utilização da SEMAS - Secretaria Municipal de Assistência Social.

**Parágrafo Segundo** - É absolutamente vedada a utilização do imóvel para fins alheios aos previstos no parágrafo primeiro.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PROJETO E FINALIDADE**

O imóvel ora locado será utilizado para a instalação do Projeto Casa Lar II.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO, RENOVAÇÃO, RESCISÃO**

A presente locação vigorará pelo prazo de 24 (Vinte e quatro) meses, a contar de **primeiro de fevereiro de 2014**, podendo ser prorrogada por meio de Aditivo Contratual por sucessivos períodos, caso haja interesse de ambas as partes e mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**Estado do Espírito Santo**  
**Secretaria Municipal de Assistência Social**

**Parágrafo Primeiro** - Assiste ao MUNICÍPIO o direito de rescindir, livremente, este contrato mesmo antes do término de sua vigência, sem que assista ao LOCADOR direito à percepção de qualquer multa ou cominação pelo não cumprimento do prazo contratual, cumprindo ao primeiro comunicar ao segundo, por escrito, o interesse por eventual rescisão do contrato com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**Parágrafo Segundo** - A locação poderá ser desfeita em razão de infração legal ou contratual e/ou para a realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público que não possam ser executados com a permanência do MUNICÍPIO.

**Parágrafo Terceiro** - Em caso de alienação, cessão, promessa de compra e venda ou promessa de cessão, no curso da locação, por parte do LOCADOR, o presente contrato não sofrerá qualquer interferência no que toca a sua vigência, que desde já é assegurada.

**CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO**

O valor total do presente instrumento é de R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais).

**CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR MENSAL, VENCIMENTOS, LOCAL DE PAGAMENTO**

O valor mensal do aluguel será de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), cujo pagamento deverá ser feito pelo MUNICÍPIO até o 5º dia útil do mês subsequente, mediante depósito na conta bancária do LOCADOR: Conta Corrente nº 25.520 -3, Agência 1718, Banco Bradesco.

**Parágrafo Primeiro** - Correm por conta do MUNICÍPIO as despesas com água, luz, telefone e COSIP.

**Parágrafo Segundo** - Os pagamentos serão condicionados à apresentação dos seguintes documentos:

1. Prova de Regularidade referente aos Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, devidamente válida;
2. Prova de Regularidade com a Fazenda Pública do Estado, devidamente válida;
3. Prova de Regularidade com a Fazenda Pública do Município de Vitória, devidamente válida;
4. Prova de Regularidade junto ao Tribunal Regional do Trabalho – TRT-, devidamente válida;

**CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE**

O presente contrato será reajustado com base no índice do IPCA/IBGE, depois de decorridos 12 (doze) meses de sua vigência, desde que haja requerimento formal por parte do locador.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária 11.02.08.122.0033.2.0305, Elemento de despesa 3.3.90.36.15– Fonte de Recursos 1.000.0000.

**CLÁUSULA OITAVA - DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

O MUNICÍPIO declara receber o imóvel em condições de uso e compromete-se a restituí-lo nas condições encontradas, em conformidade com o termo de vistoria do imóvel, parte integrante deste contrato.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**Estado do Espírito Santo**  
**Secretaria Municipal de Assistência Social**

**Parágrafo Primeiro** - É expressamente vedado ao MUNICÍPIO, salvo prévio consentimento por escrito do LOCADOR:

- a) ceder ou transferir o presente contrato;
- b) emprestar ou sublocar, total ou parcialmente, o objeto da locação.

**Parágrafo Segundo** - As obras necessárias à adaptação do imóvel às necessidades do MUNICÍPIO, correrão por sua exclusiva conta, sem necessidade prévia de autorização do LOCADOR.

**CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

Obriga-se o LOCADOR a reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, que se manifestarem na vigência deste contrato, podendo o MUNICÍPIO realizar a reparação mediante dedução do valor do aluguel.

**Parágrafo Único** - Correm por conta do locador as despesas referentes a IPTU e taxa municipal de resíduos sólidos, conforme acórdão 010/2007 do Colegiado da PGM.

**CLÁUSULA DÉCIMA – QUANTO AS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS**

As obras a serem realizadas que forem destinadas ao funcionamento das atividades do LOCATÁRIO serão de sua responsabilidade e as de caráter permanente que agregam valor ao imóvel deverão ser negociadas entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, e só executadas com anuência expressa do LOCADOR, assim como removidas ao final da locação, caso seja de vontade do mesmo, desde que a sua retirada não acarrete dano ao imóvel.

**Parágrafo Único** - No caso de desapropriação do imóvel por parte do Município, assim como a sub-rogação do direito ao crédito referente ao mesmo quando da sua alienação ou desapropriação aos demais entes ou entidades públicas da federação brasileira, será abatido do valor da indenização a quantia investida para a instalação das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no bem locado.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS VISTORIAS**

A vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou seu representante legal dependerá de ajuste prévio e escrito de dia e hora para sua realização, com o MUNICÍPIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VENDA, CESSÃO OU PROMESSA DE CESSÃO**

No caso de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**Parágrafo Primeiro** – A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

**Parágrafo Segundo** - No caso de desapropriação do mesmo por parte do Município, deve haver abatimento do valor do investimento para a instalação das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no bem locado assim como a sub-rogação do direito ao crédito referentes às mesmas quando da sua alienação ou desapropriação aos demais entes ou entidades públicas da federação brasileira



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA**  
**Estado do Espírito Santo**  
**Secretaria Municipal de Assistência Social**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – REGIME DE EXECUÇÃO**

Os serviços objeto deste contrato deverão ser executados sob a forma de empreitada por preço global, conforme disposto no arts. 55, II e 10, II, a, ambos, da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO**

O acompanhamento e a fiscalização do contrato serão feitos pela servidora Rogéria Carla Mesquita, matrícula nº. nos termos do Art. 67 da Lei nº 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO**

A publicação do resumo deste instrumento deverá ocorrer conforme estabelecido no art. 61, parágrafo único, c/c art. 26, ambos da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Vara dos Feitos da Fazenda Pública do Município de Vitória, para solução de eventual litígio oriundo deste contrato, renunciando os contratantes a quaisquer outros.

E por estarem de comum acordo, juntos e contratados, para todos os fins de direito, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória/ES, 31 de janeiro de 2014.

**Wagner Fumio Ito**  
Secretário Municipal de Assistência Social  
Prefeitura Municipal de Vitória

**Cleusa Pereira Guerreiro**  
LOCADORA

**TESTEMUNHAS:**

1.

Nome:

C.P.F: 005.253.997-04

2.

Nome:

C.P.F: 039.309.427-80

CF

O documento foi adicionado eletronicamente por ANACYREMA DA SILVEIRA SILVA, CPF: \*\*\*.73.457-\*\* em 04/11/2025 15:19:03. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:

024315C0-93BE-4C4A-8733-B8485F2838AB



Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social

## TERMO ADITIVO 13 AO CONTRATO Nº 57/2014

Processo nº. 6670512/2013  
Dispensa de Licitação  
Inscrição Fiscal nº. 95917-02  
Inscrição Imobiliária nº. 07.01.142.0386.001 Fc 4

### TERMO ADITIVO Nº 13 AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE VITÓRIA E A SRA. CLEUSA PEREIRA GUERRERO E O SR. ROBERTO DANIEL GUERRERO, NA FORMA E CONDIÇÕES SEGUINTE

O Município de Vitória, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social de Vitória, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Av. Maruípe, 2544, Itararé, CEP: 29047-940, Vitória/ES, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.279.770/0001-92, representada neste ato pela Secretária Cintya Silva Schulz, brasileira, socióloga, portadora da carteira de identidade nº. 1.711.416 SPTC-ES, inscrita no CPF/MF sob o nº. 087.724.687-42, residente à Rua Santa Marta, 54, Aribiri, Vila Velha/ES, CEP: 29120-370, adiante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e Sr. Roberto Daniel Guerrero, argentino, divorciado, portador da C.I nº W113564-3-RNE, inscrito no CPF/MF sob o nº 350.848.129-87 e a Srª. Cleusa Pereira Guerrero, brasileira, divorciada, portadora da C.I nº 437.208-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.212.209-04, residentes à Rua Júlia Lacourt Penna – Nº 1140 – Ap. 102 – Jardim Camburi – Vitória – ES. CEP. 29.090-210, doravante denominado LOCADOR, resolvem celebrar o Contrato de Locação, por dispensa de licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, com as alterações introduzidas pela Lei Nº 9.648/98, de acordo com a Lei 8.245/91, Decreto Municipal 11.654/03 e o Decreto Municipal 15.545/12 e os termos do processo administrativo nº 6670512/2013, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente Termo Aditivo tem por objetivo prorrogar o prazo de vigência do contrato original e reajuste do valor mensal do aluguel.



Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO E RESCISÃO**

Fica o prazo de vigência deste Contrato de Locação prorrogado por 12 (doze) meses, a partir de 01/01/2025 a 31/12/2025.

Este prazo poderá ser rescindido a qualquer tempo pela LOCATÁRIA havendo formalização de contrato oriundo da conclusão de busca de novo imóvel e contratação para o mesmo objeto.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO TERMO ADITIVO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O valor total do presente instrumento é de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

O valor mensal do aluguel será de R\$ 10.500,00, mediante depósito na conta corrente 16274-4 – Agência: 1718 – Banco Bradesco.

A liquidação da despesa será realizada no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da emissão do Termo de Recebimento Definitivo do objeto.

Após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo do objeto, o processo será encaminhado ao setor responsável pela liquidação da despesa.

O pagamento será efetuado no prazo de até 07 (sete) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária 11.02.08.244.0006.2.0040 - Elemento de despesa 3.3.90.36.15 (Locação de Imóveis) - FR 1.500.0000.0000 (Recursos do Tesouro).

**CLÁUSULA QUARTA: DO PEDIDO DOS LOCADORES**

A pedido dos locadores – credores solidários, na forma do art. 2º, caput, da Lei nº 8.245/91 –, os aluguéis serão depositados, na sua integralidade, na conta de Roberto Daniel Guerrero, circunstância que conferirá à(ao) locatário(a) quitação rasa, plena e geral da sua obrigação com relação a ambos, para que nada possa ser exigido a esse título por Cleusa Pereira Guerrero, seja a que título for.

CR



Prefeitura Municipal de Vitória  
Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Assistência Social

CLÁUSULA QUINTA: DA PUBLICAÇÃO

O presente Termo Aditivo será devidamente publicado, em conformidade com o art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA: DA RATIFICAÇÃO

Ficam ratificadas as demais cláusulas e condições, estabelecidas no Contrato nº 57/2014, firmado em 31/01/2014.

E assim, por estarem justos e acordados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma (assinatura física) e, no caso de utilização de assinatura digital qualificada, será em somente 01 (uma) via, para que surta efeito, a data do termo deverá ser considerada a data da última assinatura.

Vitória/ES, 3 de Dezembro de 2014

*Clausa Pereira Guerrero*

*[Signature]*

Cintya Silva Schulz

Secretária Municipal de Assistência

Social

Locatário

*[Signature]*

Clausa Pereira Guerrero

Roberto Daniel Guerrero

Locador

O documento foi adicionado eletronicamente por MARCILEA MARIA XAVIER SOARES, CPF: \*\*\*.43.007-\*\* em 06/12/2024 13:25:39. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:

12836DFA-D2D8-4EBB-9E4B-42FD835C102C

O documento foi adicionado eletronicamente por ANACYREMA DA SILVEIRA SILVA, CPF: \*\*\*.73.457-\*\* em 04/11/2025 15:20:06. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:  
595176F1-D813-44DE-AE9A-8A1ECA284302

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 3300320039003800380032003A005000

Assinado eletronicamente por **Valdir Barcelos de Jesus** em 19/11/2025 20:21

Checksum: **CDFE58F267460AD25C97B177D892C7E63A2B53CF991B1F09E6FE65E086725746**