

Processo Administrativo nº 089/2025
Ato de Inexigibilidade de Licitação nº 009/2025
Contrato CMF nº 03/2025

CONTRATO CMF Nº 03/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO E O SENHOR ANTÔNIO FERNANDO VIEIRA CORREA.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO/ES**, pessoa jurídica de direito pública, com sede na Rua São José, nº 135, Centro – Fundão, Espírito Santo, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 32.399.677/0001-30, neste ato representado por seu Presidente, vereador **VILCIMAR CORREA**, brasileiro, portador de Carteira de Identidade nº [REDACTED] SSPTC/ES e CPF [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Silvio Agostini, nº 270, São José, 2º Pavimento, Fundão-ES, CEP: 29.185-000, denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, o Senhor **ANTÔNIO FERNANDO VIEIRA CORREA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], residente na Rua Interventor Santos Neves -nº 115/Shopping – nº125, centro, município de Fundão, Estado do Espírito Santo, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo protocolado sob o nº **089/2025**, resolvem firmar o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – IMÓVEL/OBJETO

- 1.1. Locação de duas salas, sendo uma para funcionamento do arquivo e a outra para o funcionamento do almoxarifado da Câmara Municipal de Fundão.
- 1.2. O imóvel está localizado no Shopping Zília, contendo duas salas comerciais, destinadas à utilização como setor de almoxarifado e arquivo, situado na Rua Inventor Santos Neves, no centro, 2º andar, Fundão - ES, CEP: 29185-000.
- 1.3. Ambas as salas possuem aproximadamente 30,26 m².

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de vigência deste contrato é de 10 (dez) meses, com início no dia 15 de março de 2025 e vigência até 15 de dezembro 2025 e, sua eficácia dar-se a partir da de sua publicação Diário Oficial Dos Municípios e no Portal Nacional de Contratações (PNCP), podendo ser prorrogado, por igual período, sob as mesmas cláusulas e condições, até a máxima vigência, **na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021**, a menos que haja denúncia de qualquer das partes com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias antes de expirado o prazo final do CONTRATO.
- 2.2. Alterações poderão ocorrer, desde que em conformidade com a legislação vigente.
- 2.3. O contrato poderá ser prorrogado nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, no interesse da Administração e por períodos sucessivos.
- 2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 2.4.1. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

- 3.1.** O aluguel mensal pactuado para atender as duas salas para funcionamento, sendo uma funcionar arquivo e outra para almoxarifado da Câmara Municipal de Fundão, será de **R\$900,00 (novecentos reais)**.
- 3.2.** O aluguel do imóvel será efetuado mensalmente, até o 5 (quinto) dia útil do mês subsequente, ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
 - 3.2.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela **LOCADORA**.
- 3.3.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.
- 3.4.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.
- 3.5.** Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará e comprovará o recolhimento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel locado;
- 3.6.** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.
- 3.7.** O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado), após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.
- 3.8.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.
- 3.9.** O pagamento será realizado por meio de depósito bancário, conforme Decreto Municipal nº 012/2012 ou cheque bancário.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 4.1.** As despesas provenientes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:
 - Órgão/Unidade: 0110
 - Fundão/Subfunção: 01.031
 - Programa: 0001.
 - Ação: 2.001
 - Caso a despesa pretendida ocorra com pessoa física a natureza da contratação ocorrerá

por meio do Elemento de Despesa: 3.3.90.36.99.00 - (Ficha: 10)- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS ç PESSOA FÍSICA;

- No entanto, caso a despesa pretendida ocorra com pessoa jurídica a natureza da contratação ocorrerá por meio do Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10.00 - (Ficha: 10)- LOCAÇÃO DE IMÓVEIS;

- Fonte: 15000001001 - Recursos Não Vinculados de Impostos e Transferências de Impostos.

CLÁUSULA QUINTA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 5.1. O presente Contrato é formalizado no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para “a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cuja as necessidades de instação e locação condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e, segundo avaliação prévia.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

- 6.1. É vedado o **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do **LOCADOR**, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do **LOCATÁRIO**.
- 6.2. As benfeitorias para uso do imóvel, porventura autorizadas, serão retiradas quando finda a locação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CESSÃO

- 7.1. O **LOCATÁRIO** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, parcial ou totalmente, sem expresse consentimento do **LOCADOR**, sob pena de rescisão, de pleno direito.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES

8.1. DO LOCATÁRIO

- a. Obriga-se zelar e manter o imóvel ora locado em perfeitas condições e entregá-lo no mesmo estado de conservação;
- b. A não utilizar o imóvel para outro mister;
- c. Encaminhar o **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel;
- d. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria o imóvel locado sem prévia e escrita autorização do **LOCADOR**;
- e. O **LOCATÁRIO** quanto da devolução do imóvel antes do término previsto no presente contrato deverá notificar o **LOCADOR** de sua intenção com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.2. DO LOCADOR

- a. Dar quitação dos valores referentes ao pagamento dos aluguéis mediante recibo;
- b. Vistoriar o imóvel quando findo o contrato, ocasião em que deverá ser reclamada, por escrito, qualquer avaria que tenha sofrido o imóvel, não cabendo pronúncias posteriores;
- c. Comprovar o recolhimento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel locado;
- d. Manifestar, por escrito sobre as solicitações para realização de obras, adaptações, benfeitorias e melhoramentos, quando requerido pelo **LOCATÁRIO**;
- e. Autorização as adaptações e benfeitorias necessárias ao uso do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

- 9.1. O **LOCATÁRIO**, no seu lido interesse, poderá rescindir este contrato, semqualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, conforme dispões o artigo 115 da Lei 14.133/21.
- 9.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- 9.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 9.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei 14.133/21, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do termino do prazo de vigência, ficará dispensada d pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 10.1. O presente contrato será regido pela Lei nº 14.133/21 e a Lei nº 8.245/91, bem como suas alterações vigentes.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1. A execução deste contrato será acompanhada por servidor lotado no setor de fiscalização de contratos, nos termos do art. 117 da Lei nº. 14.133/21.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DO REAJUSTE

- 12.1.** Será admitido o reajuste do valor locatário mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado - IGP-M, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado do início da data de vigência, para o primeiro reajuste.
- 12.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

- 13.1.** Pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração do **CONTRATANTE** poderá aplicar à **CONTRATADA** as seguintes sanções:
- I. Advertência;
 - II. Multa;
 - III. Impedimento de licitar e contratar com a Câmara Municipal de Fundão, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
 - IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 13.2.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- I. A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - II. As peculiaridades do caso concreto;
 - III. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV. Os danos que da infração provierem para a Administração Pública;
- 13.3.** Ficam fixados, a título de multa, os percentuais por **atraso injustificado** no cumprimento da obrigação contratualmente estabelecida e/ou pela **inexecução total ou parcial** do contrato, garantida a prévia defesa, nos seguintes termos:
- I. No caso de atraso injustificado no cumprimento da obrigação contratual, no que diz respeito ao prazo de execução do serviço/entrega dos materiais, será aplicada multa moratória nos seguintes percentuais:
 - a) 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor do contrato, pelo 1º (primeiro) dia de atraso;
 - b) 0,2% (dois décimos percentuais) ao dia, do 2º (segundo) até o 30º (trigésimo) dia de atraso, a ser calculado sobre o valor da parcela executada em desconformidade com o prazo previsto no contrato;
 - c) 0,3% (três décimos percentuais) ao dia, a partir do 31º (trigésimo primeiro) e até o 45º (quadragésimo quinto) dia de atraso, a ser calculado sobre o valor da parcela executada em desconformidade com o prazo previsto no contrato;
 - d) Após o 45º (quadragésimo quinto) dia de atraso, a unidade gestora do contrato deve notificar a **CONTRATADA** e, considerando as eventuais justificativas apresentadas, avaliar em manifestação fundamentada se persiste o interesse em manter a contratação ou se é mais vantajoso rescindi-la.

- II. O valor final apurado para a sanção de multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato e poderá ser aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/21.
- III. Considera-se atraso injustificado a não apresentação pela **CONTRATADA** de argumentos e documentos capazes de motivar o descumprimento do prazo estabelecido no contrato para a entrega ou a prestação do serviço.
- IV. Constatado o atraso na entrega de bens ou na execução de serviços, realizar-se-ão os procedimentos necessários para instruir a aplicação da multa, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa.
- V. A Administração, a seu critério, de forma fundamentada, poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, observadas as disposições constantes dos arts. 138 e 139 da Lei 14.133/21.
- VI. No caso de descumprimento das obrigações contratuais, será aplicada multa compensatória nos percentuais de:
 - a) **10%** (dez por cento), nos casos de inexecução parcial do objeto do contrato, calculada sobre o valor da parcela não cumprida.
 - b) **20%** (vinte por cento), no caso de inexecução total do objeto do contrato, calculada sobre o valor total do contrato.
 - c) A multa indicada neste inciso poderá ser diminuída, de forma fundamentada pelo executor do contrato, observando-se os parâmetros descritos no parágrafo segundo desta cláusula.
- VII. Caso o atraso na execução do objeto alcance 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a unidade gestora do contrato deve notificar a **CONTRATADA** e, considerando as eventuais justificativas apresentadas, avaliar em manifestação fundamentada se persiste o interesse em manter a contratação ou se é mais vantajoso rescindi-la.
- VIII. A aplicação de multa de mora não impede que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas nesta cláusula.
- IX. As penalidades de multa moratória e multa compensatória não serão cumuladas, exceto nas situações em que a **CONTRATADA** entregar parte do objeto em atraso e não cumprir o restante da obrigação. Nesse caso, haverá a aplicação da penalidade de multa moratória, a ser calculada sobre a parcela entregue em atraso, e a aplicação da penalidade de multa compensatória, a ser calculada sobre a parcela não entregue.
- X. O **CONTRATANTE** exigirá o pagamento do valor fixado a título de multa compensatória independentemente da demonstração de prejuízos, nos termos do art. 416 do Código Civil.
- XI. A aplicação da multa compensatória não obsta a apuração e cobrança de eventuais danos decorrentes do descumprimento do contrato.
- XII. As penalidades de multa poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções previstas no parágrafo primeiro desta cláusula, observado o disposto nos itens VIII e IX deste parágrafo.
- XIII. A contagem do período de atraso na execução do objeto será realizada a partir do primeiro dia útil subsequente ao do encerramento do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação.
 - a) No caso de descumprimento de obrigação trabalhista, a contagem do período de atraso será iniciada imediatamente após o exaurimento do prazo para cumprimento, ainda que o vencimento recaia em dia não útil.

- 13.4.** Ficará impedida de licitar e contratar com a Câmara Municipal de Fundão pelo prazo máximo de 3 (três) anos, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais, a **CONTRATADA** que enquadrar-se nas condutas a seguir enumeradas, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, considerando-se, na dosimetria da pena, os princípios da legalidade, da proporcionalidade e da razoabilidade.
- I. Dar causa à inexecução parcial do contrato, que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - II. Dar causa à inexecução total do contrato;
 - III. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do presente contrato sem motivo justificado.
- 13.5.** A declaração de inidoneidade, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, será aplicada se a **CONTRATADA** cometer alguma das infrações administrativas descritas abaixo, bem como pelas infrações administrativas previstas no parágrafo quarto desta cláusula que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção nele referida, considerando-se, na dosimetria da pena, os princípios da legalidade, da proporcionalidade e da razoabilidade:
- I. Prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - II. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do presente contrato;
 - V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/13.
- 13.6.** A penalidade de impedimento de licitar e contratar com a Câmara Municipal de Fundão não poderá ser aplicada cumulativamente com a declaração de inidoneidade.
- 13.7.** As notificações/intimações serão realizadas por intermédio de correspondência encaminhada para o endereço eletrônico constante do presente contrato, tendo a **CONTRATADA** a obrigação por mantê-lo atualizado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

- 14.1.** O CONTRATANTE providenciará a publicação deste Contrato no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo (DIO/ES: https://ioes.dio.es.gov.br/portal/visualizacoes/diario_oficial), bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo estabelecido no artigo 94 da Lei n.º 14.133/21.
- 14.2.** Após a publicação, a cópia do presente instrumento será disponibilizada no Portal da Transparência da Câmara Municipal de Fundão e enviada, por meio de correio eletrônico, à CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

- 15.1.** Ambos os contratantes elegem o foro a cidade de Fundão, para decidir qualquer questão judicial originada deste contrato em detrimento de qualquer outro.

15.2. E por estarem **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em 03 (três) vias de igual teor, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Fundão/ES, 13 de março de 2025.

Câmara Municipal de Fundão
Locatário

Antônio Fernando Vieira Correa
Locador

Testemunhas:
CPF:

Testemunhas:
CPF: