CONTRATO
Nº 082/2025-PMA

Proc. nº 0983/2025;

ID CidadES nº 2025.008E0700001.10.0025;

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 025/2025;

Art. nº 74, V, da Lei nº 14.133/21;

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE APIACÁ-ES E O ESPÓLIO DE SEBASTIÃO TEBALDI E ELZA BATISTA DE ALMEIDA TEBALDI.

DAS PARTES:

I - MUNICÍPIO DE APIACÁ-ES, pessoa jurídica de direito público, com sede na Alameda Dr. Moacyr Tardin Figueiredo - Centro - Apiacá-ES, inscrito no CNPJ sob o nº 27.165.604/0001-44, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Márcio José de Melo Chierici, CPF nº 014.159.597-30, RG nº 918366 SSP ES, doravante denominado **LOCATÁRIO;**

II – ESPÓLIO DE SEBASTIÃO TEBALDI E ELZA BAPTISTA DE ALMEIDA TEBALDI, representado por sua Inventariante, Maria Vilma Tebaldi Meira, brasileira, aposentada, residente na Avenida Alziro Zarur, nº 385 – Ed. Royale – apto. 201 – Bairro Jardim da Penha – Vitória-ES, CPF nº 225.137.447-72 e RG nº 103515524 – IFP/RJ, doravante denominado (a) **LOCADOR (A).**

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA DELEGACIA DE POLÍCIA CIVIL DE APIACÁ, ATÉ A CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO OU REFORMA DO ATUAL PRÉDIO**, conforme as seguintes características:

1.1.1. Localização / endereço: **Rua Augusto Cesário, nº 48 – Centro – Apiacá-ES – CEP.: 29.450-000**;

1.1.2. Descrição do imóvel: **Imóvel descrito na Rua Augusto Cesário, nº 48 – Centro – Apiacá-ES – CEP.: 29.450-000**;

1.1.3. Matrícula / Cartório: **Registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de São José do Calçado-ES sob o nº 1663 de ordem, matrícula 1663, do Livro 2-G, Fl. 82, em 08 de janeiro de 1982**;

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. Autorização de Contratação Direta / Inexigibilidade de Licitação;

1.2.3. A proposta do contratado;

1.2.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados do (a) assinatura do presente instrumento, encerrando-se em **21/07/2026**, nos termos do art. 3° da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de

1991, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. 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.

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA QUARTA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

4.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

4.4. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.5. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.6. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

CLÁUSULA QUINTA - PREÇO

5.1. O valor do aluguel mensal é de **R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor total de **R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel deverá ser mensal, tendo como data base a assinatura do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTAMENTO

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação, em **27/06/2025**.

7.2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice **IGP-M**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do (s) índice (s) de reajustamento, o Locatário pagará ao (à) Locador (a) a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença

correspondente tão logo seja (m) divulgado (s) o (s) índice (s) definitivo (s).

7.5. Nas aferições finais, o (s) índice (s) utilizado (s) para reajuste será (ão), obrigatoriamente, o (s) definitivo(s).

7.6. Caso o (s) índice (s) estabelecido (s) para reajustamento venha (m) a ser extinto (s) ou de qualquer forma não possa (m) mais ser utilizado (s), será (ão) adotado (s), em substituição, o (s) que vier (em) a ser determinado (s) pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o (a) Locador (a) aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município.

7.9. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do Locatário:

8.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

8.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.4. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do (a) Locador (a);

8.5. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do (a) Locador (a).

8.8. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o Locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do (a) Locador (a), inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.9. Comunicar ao (à) Locador (a) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) Locador (a), sendo assegurado ao (à) Locatário (a) o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do (a) Locador (a), salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.13. Entregar imediatamente ao (à) Locador (a) os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

8.14. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

8.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo (a) Locador (a) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.16. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;

8.17. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA NOVA - OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)

9.1. O (A) Locador (a) deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;

9.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.7. Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.8. Fornecer ao Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao Locatário;

9.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

9.12. Notificar o Locatário, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

9.13. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A realização de benfeitorias, bem como a necessidade de conservação, será comunicada previamente ao (à) Locador (a), e será objeto de Termo Aditivo / Apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

11.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

11.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo

justificado;

11.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

11.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

11.2.1. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º da Lei nº 14.133, de 2021);

11.2.2. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4 deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º da Lei nº 14.133, de 2021);

11.2.3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.5, 11.1.6, 11.1.7 e 11.1.8 deste Contrato, bem como nos subitens 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º da Lei nº 14.133, de 2021).

11.2.4. **Multa:**

1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

2. Compensatória, para as infrações descritas nos subitens 11.1.5 a 11.1.8, de 8% a 10% do valor do Contrato.

3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista no subitem 11.1.3, de 6% a 8% do valor do Contrato.

4. Para infração descrita no subitem 11.1.2, a multa será de 4% a 6% do valor do Contrato.

5. Para infrações descritas no subitem 11.1.4, a multa será de 2% a 4% do valor do Contrato.

6. Para a infração descrita no subitem 11.1.1, a multa será de 0,5% a 2% do valor do Contrato.

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário (art. 156, §9º da Lei nº 14.133, de 2021)

11.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei nº 14.133, de 2021)

11.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Locatário ao (à) Locador (a), além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei nº 14.133, de 2021):

11.6.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

11.6.2. As peculiaridades do caso concreto;

11.6.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.6.4. Os danos que dela provierem para o Locatário;

11.6.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.9. O Locatário deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.11. Os débitos do (a) Locador (a) para com o Locatário, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o (a) Locador (a) possua com o mesmo órgão, ora Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Locatário, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.2.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do (a) Locador (a) pelo Locatário nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

12.2.2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

12.3.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

12.3.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado

termo aditivo para alteração subjetiva.

12.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

12.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.3. Indenizações e multas.

12.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131 da Lei nº 14.133, de 2021).

12.7. O Locatário poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021, reter os eventuais créditos existentes em favor do (a) Locador (a) decorrentes do contrato.

12.8. O contrato poderá ser extinto:

12.8.1. Caso se constate que o (a) Locador (a) mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Locatário ou com agente público que tenha desempenhado função no processo de contratação direta ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021).

12.8.2. Caso se constate que a pessoa jurídica contratada possui administrador ou sócio com poder de direção, familiar de detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda ou contratação ou de autoridade a ele hierarquicamente superior no âmbito do órgão contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Apiacá-ES deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

040001.0412200042.020 - Secretaria Municipal de Administração – Manutenção da Secretaria – Ficha 076 – Fonte de Recurso 150000000000 – Nota de pré empenho n° 0181/2025

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO:

14.1. A supervisão do imóvel, no âmbito da prestação de serviços de locação, será conduzida por um servidor designado pelo Contratante.

Nome: Carlos Magno de Oliveira;

CPF nº: 652.357.547-00.

14.2. É imperativo que o Fiscal do contrato registre minuciosamente todas as ocorrências pertinentes, tomando as medidas necessárias para corrigir as falhas identificadas, conforme estabelecido neste Termo.

14.3. Eventuais decisões e providências que excedam a autoridade do fiscal devem ser prontamente encaminhadas aos seus superiores, permitindo tempo hábil para a implementação de medidas apropriadas.

14.4. É essencial ressaltar que a fiscalização será realizada exclusivamente em benefício da CONTRATANTE, sem que isso isente ou reduza a responsabilidade da Contratada perante quaisquer irregularidades identificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo Locatário, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245,

de 1991, na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá à locatária providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Apiacá-ES para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133, de 2021.

18.2. E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma.

Apiacá-ES, **21 de julho de 2025**.

MUNICÍPIO DE APIACÁ
Representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal
Márcio José de Melo Chierici
LOCATÁRIO

ESPÓLIO DE SEBASTIÃO TEBALDI E ELZA BAPTISTA DE ALMEIDA TEBALDI
Representado por sua Inventariante, Maria Vilma Tebaldi Meira
LOCADOR (A)

_____
Fiscal do Contrato

Testemunhas:

1. Nome: **Reginaldo de A. Ferreira**;

CPF nº 035.799.487-45;

2. Nome: **Crébylon Moreira de Faria**;

CPF nº 925.545.987-20;

ANEXO ÚNICO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel urbano**, devidamente regularizado, situado no município de Apiacá/ES, destinado ao funcionamento da Delegacia Civil.

2. ESPECIFICAÇÃO E QUANTIDADE:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Mensal
1	**locação de imóvel urbano**, devidamente regularizado, situado no município de Apiacá/ES, para atender a Delegacia Civil de Apiacá.	Mês	12	R$ 1.500,00

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO.

A presente solicitação justifica-se pela necessidade de construção e reforma do prédio da Delegacia Civil de Apiacá. É importante destacar que o imóvel possui ótima localização, o que facilita e proporciona um melhor atendimento à população de demanda pelos serviços prestados.

Vantajosidade econômica para administração conforme compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

A contratação será realizada em conformidade com os princípios da Administração Pública, notadamente os da legalidade, eficiência e economicidade, sendo precedida de análise técnica, vistoria e comprovação de que o imóvel atende a todas as exigências legais e operacionais necessárias.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO SERVIÇO

A solução proposta consiste na **locação de imóvel urbano** devidamente regularizado, com infraestrutura compatível com as necessidades da Delegacia Civil de Apiacá/ES, garantindo condições adequadas de funcionamento durante todo o período de vigência do contrato.

O prazo de vigência da Contratação é de 12 (doze) meses – um ano, contados a partir da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei n° 14133/2021.

O serviço de locação será prestado de forma contínua, e seu ciclo de vida abrange todas as fases, desde a seleção do imóvel até a eventual devolução ao final do contrato.

5. FISCALIZAÇÃO

a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

b. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

c. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

d. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

e. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

f. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

g. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização do Contrato

h. Para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratado, a Prefeitura Municipal de Apiacá indica o Sr. Carlos Magno de Oliveria, Secretário Municipal de Administração.

6. LIQUIDAÇÃO

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Apiacá-ES deste exercício.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão de acordo com a dotação orçamentária a ser definida pela Secretaria Municipal de Finanças, a quem cabe a gestão orçamentária.

7. PRAZO DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser mensal, tendo como data base a assinatura do contrato. O preço inicialmente contratado é fixo e irreajustável no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

8. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DO FORNECEDOR

Será firmado um contrato que deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da lei 14133/2021.

10. LOCAL DE ENTREGA E FORMA DE ENTREGA

Não haverá local nem forma de entrega já que é Locação de Imóvel.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Compete ao Locatário:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do (a) Locador (a);
- Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do (a) Locador (a).
- Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o Locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do (a) Locador (a), inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- Comunicar ao (à) Locador (a) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) Locador (a), sendo assegurado ao (à) Locatário (a) o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do (a) Locador (a), salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- Entregar imediatamente ao (à) Locador (a) os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;
- Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- Permitir a vistoria do imóvel pelo (a) Locador (a) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;
- Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Compete ao Locador:

- O (A) Locador (a) deve cumprir todas as obrigações constantes no Contrato e em seus anexos, assumindo seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

✓ Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
✓ Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;
✓ Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
✓ Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
✓ Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
✓ Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
✓ Fornecer ao Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
✓ Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
✓ Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao Locatário;
✓ Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

- ✓ Notificar o Locatário, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- ✓ Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. Índice de Reajuste

O preço inicialmente contratado é fixo e irreajustável no prazo de um ano (doze meses) contado da data da assinatura do contrato.

Após interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação do locatário, do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, pormenores do reajuste serão firmados no Contrato de Locação do Imóvel.

Apiacá – ES, 20 de maio de 2025.

Carlos Magno de Oliveira
Secretário de Administração