



CONTRATO DE ALUGUEL Nº 020/2025

CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E O SENHOR JULIO HENRIQUE ROUBACH DE PINHO.

O MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS - ES, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 27.150.556/0001-10, por seu órgão administrativo a Prefeitura Municipal, com sede na rua Bernardino Monteiro, nº 22, Centro, Domingos Martins - ES, representado pelo Exmº Sr. Prefeito, **Eduardo José Ramos**, por meio da **Secretaria Municipal de Governo**, representada pela Secretaria **Sra. Ângela Maria Modolo Assunção**, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, e o Senhor **JULIO HENRIQUE ROUBACH DE PINHO.**, daqui por diante denominada **LOCADOR**, ajustam o presente instrumento, nos termos do Artigo 74, Inc. V da Lei Federal nº 14.133/2021 – Termo de Inexigibilidade de Licitação Nº 085/2025, **Processo Administrativo nº 13708/2025**, Cidades.TCEES: 2025.023E0700001.10.0085, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto e Da Finalidade

1.1 - Locação de imóvel, situado na AV. Módolo 35, loja 2, no distrito de Aracê Domingos Martins/ES, para instalação o Destacamento da Polícia Militar, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência e neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – Do Prazo

2.1 - O prazo de vigência da presente locação será por 36 (trinta e seis) meses, tendo como marco inicial o dia **05 de janeiro de 2026** e seu término no dia **31 de dezembro de 2028**, podendo ser renovado por conveniência das partes, mediante pacto expresso.

2.2 - Os preços serão fixos e irreajustáveis no prazo de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação dos orçamentos na pesquisa de preços para a contratação.

2.3 - Os preços contratados poderão sofrer reajuste após o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da contratação, aplicando-se o índice do INPC-IBGE.

2.4 - Caso o índice estabelecido para o reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação em vigor.

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



2.6 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses, será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

2.7 - Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação da contratada, logo após a conclusão do período aquisitivo.

2.8 - Caso a contratada não solicite tempestivamente o reajuste e prorogue a contratação sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão lógica do direito ao mesmo.

CLÁUSULA TERCEIRA – Do Valor e Do Pagamento

3.1 - O valor global do presente contrato de aluguel é de **R\$ 96.189,12 (noventa e seis mil, cento e oitenta e nove reais e doze centavos)**, a serem pagos, em 36 parcelas mensais e iguais de **R\$ 2.671,92 (dois mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e dois centavos)** a serem pagos, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA QUARTA – Obrigações do Locatário

4.1 - Fiscalizar o perfeito cumprimento do objeto e das cláusulas do Termo de Referência e do instrumento contratual.

4.2 Comunicar a contratada, por escrito, sobre as possíveis irregularidades observadas na execução dos serviços, nos descumprimentos de prazos, ou quando for constatado algum outro tipo de irregularidade, para a imediata adoção das providências a fim de sanar os problemas eventualmente ocorridos.

4.3 Efetuar o pagamento do aluguel mensal o prazo e as condições estabelecidos no item 3.1 deste instrumento contratual.

4.4 Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.

4.5 Prestar ao fornecedor informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados. .6 Não utilizar os funcionários da Contratada para execução de outros serviços que não aqueles aqui contratados. Da mesma forma, não pagar compensações ou fornecer qualquer outro benefício aos funcionários da Contratada.

4.7 Pagar o aluguel e as despesas de consumo de agua e energia.

4.8 Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

4.9 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.

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



4.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA QUINTA – Obrigações do Locador

5.1. - Atender integralmente à execução dos serviços descritos no objeto, de acordo com as especificações, prazos e condições constantes no Termo de Referência, Edital e seus anexos, bem como no instrumento contratual em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor. Tudo sem nenhum ônus extra para a Contratante, utilizando todos os equipamentos/padrões de segurança associados.

5.2 Responsabilizar-se pela boa execução e eficiência na execução dos serviços objeto desta contratação, inclusive no que se referir a inobservância da legislação em vigor.

5.3 Reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) serviços(s) em que se verifiquem danos.

5.4 Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da execução dos serviços.

5.5 Comunicar ao Município, por escrito, quaisquer anormalidades, que ponham em risco o êxito e o cumprimento dos prazos mesmo que não sejam de sua competência, propondo as ações corretivas necessárias.

5.6 Assumir total responsabilidade por danos causados ao Contratante ou a terceiros, ainda que culposo, decorrentes da execução dos serviços, isentando o Município de todas as reclamações que possam surgir, sejam elas resultantes de atos de seus prepostos ou de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas empregadas ou ajustadas na aquisição. Fica, ainda, o Contratante autorizado a descontar o valor correspondente dos pagamentos aos Contratados. Não exclui ou reduz essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pela Contratante.

5.7 Arcar com todos os custos referentes à execução dos serviços, tais como taxas, licenças, transporte, pagamento de funcionários e encargos sociais, e todas as outras relacionadas ao fornecimento integral do objeto desta contratação.

5.8 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao andamento dos serviços, bem como aos documentos relativos à execução dos mesmos.

5.9 Paralisar, por determinação da Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

5.10 Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução dos serviços, durante a vigência do contrato.

5.11 Promover a organização técnica e administrativa dos serviços, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que integram este Termo de Referência e contrato, no prazo determinado.

5.12 Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração.

5.13 Manter-se, durante toda a execução do contrato, compatível com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação e qualificações exigidas no Termo de Referência e contrato.



5.14 Fiscalizar o perfeito cumprimento da execução contratual, cabendo-lhe, integralmente, os ônus decorrentes. Tal fiscalização dar-se-á independente da que será exercida pelo Contratante.

5.15 Executar o objeto contratual por meio de pessoas idôneas, assumindo total responsabilidade por quaisquer danos ou faltas que os mesmos venham a cometer no desempenho de suas funções, podendo o Contratante exigir a retirada daqueles cuja conduta seja inconveniente.

5.16 Manter, durante toda a vigência do instrumento contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas por lei, no edital e neste instrumento, inclusive a regularidade fiscal.

5.17 Registrar as ocorrências havidas durante a execução do Contrato, de tudo dando ciência ao Contratante, respondendo integralmente por sua omissão.

5.18 Responsabilizar-se civilmente por vícios na execução, tais como: quantidade, qualidade do produto ou disparidade com as especificações técnicas exigidas neste termo, ou atribuídas pela Contratada, verificados posteriormente, garantindo-se ao Contratante as faculdades previstas no Código de Defesa do Consumidor.

5.19 Pagar todos os tributos, contribuições fiscais e para fiscais em especial o IPTU, e de taxas de lixo e esgoto, que incidam direta ou indiretamente sobre o imóvel, ficando, desde logo, convencionado que o Contratante poderá descontar de qualquer crédito da Contratada a importância correspondente a eventuais pagamentos desta natureza, que porventura venha a efetuar por imposição legal, podendo também o Contratante exigir, se e quando necessário, a apresentação dos respectivos comprovantes de quitação dos períodos anteriores.

5.20 Cumprir o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, que proíbe trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito anos e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos.

5.21 Cumprir e manter, durante toda a vigência contratual, padrões elevados de ética, respeitando: a legislação brasileira e os compromissos internacionais assumidos que tratam de direitos humanos e da responsabilidade socioambiental e as exigências legais acerca das responsabilidades trabalhistas e da proibição do trabalho escravo e do trabalho infantil.

5.22 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, garantindo, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

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

5.24 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

5.25 Atestar 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.

CLÁUSULA SEXTA – Do Estado Do Imóvel

6.1 - O LOCATÁRIO, neste ato, declara haver recebido o imóvel em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza, segurança e utilização, bem como todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, comprometendo-se ao término do contrato, restituí-lo nas mesmas condições.



CLÁUSULA SÉTIMA – Das Benfeitorias

7.1 - Fica vedado ao LOCATÁRIO, a implementação de qualquer obra ou reparos que impliquem em alterações, modificações acréscimos e/ou reduções ao imóvel, sem a expressa e prévia comunicação e autorização do LOCADOR. E aquelas, porventura autorizadas, incorporar-se-ão ao patrimônio do LOCADOR, sem qualquer direito à indenização das mesmas ou retenção por benfeitorias, salvo se de outra forma ficar convencionado.

7.2 - Toda e qualquer despesa que tenha origem na exigência dos órgãos públicos, referentes à adaptação do espaço físico às necessidades de acomodação do órgão especificado na cláusula segunda do presente instrumento, serão da inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

7.3 - Fica o LOCADOR, mediante comunicação prévia de no mínimo 30 (trinta) dias, autorizado a examinar e vistoriar o imóvel ora locado.

CLÁUSULA OITAVA – Do Direito De Preferência

8.1 - Em caso de venda ou transferência do imóvel, o LOCADOR compromete-se a comunicar, por escrito, ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, das propostas recebidas, a fim de que exerça o seu direito de preferência à compra do imóvel, ficando em qualquer caso garantido o prazo de duração do presente contrato.

CLÁUSULA NONA – Da Rescisão Contratual

9.1 - Com base no interesse público, devidamente justificado, princípio que rege os contratos administrativos, o LOCATÁRIO poderá denunciar o presente instrumento em qualquer época de sua vigência, mediante comunicação prévia com 30 (trinta) dias, sem qualquer ônus adicional, além do efetivamente devido em razão do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA – Da Fiscalização

10.1 – As condições para a prestação dos serviços deverão ser executadas fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pela servidora identificada a seguir, da Secretaria Municipal de Governo, de forma a fazer cumprir rigorosamente as condições expressas no Termo de Referência e contrato.

10.2.1 Gestora: Ângela Maria Modolo de Assunção – Secretária Municipal de Governo.

10.2.2 **Fiscal: Luci Assumpção Monteiro Gerhardt** – Gerente de Apoio Administrativo, matrícula nº: 13.568, e-mail: gabinete@domingosmartins.es.gov.br, celular: (27) 93618-2235.

10.3 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de



qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Do Inadimplemento

11.1 - Fica estipulada a multa contratual correspondente ao valor de 03 (três) alugueis, em caso de descumprimento das obrigações ora assumidas por qualquer das partes, ressalvada a hipótese de rescisão na forma da cláusula oitava deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da Dotação Orçamentária

12.1 - As despesas constantes do fornecimento desta locação correrão por conta da dotação constante no Orçamento da Prefeitura Municipal de Domingos Martins, para o exercício de 2026.

12.1.1 - Secretaria Municipal de Governo - Dotação: 020001.0412200052.007-33903600000
– Fonte: 150000009999 – Ficha: 22 .

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Do Foro

13.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das Disposições Gerais

14.1 - E, por estarem justos e contratados, foi lavrado o presente Contrato, que, após lido e achado conforme, vai assinado pelas.

Domingos Martins – ES, 23 de dezembro de 2025.

EDUARDO JOSÉ RAMOS
Prefeito
Locatário

ÂNGELA MARIA MODOLO ASSUNÇÃO
Secretária Municipal de Governo
Locatário

JULIO HENRIQUE ROUBACH DE PINHO.
Locador