



## CONTRATO DE ALUGUEL Nº 018/2025

### CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E O SENHOR ALFREDO ROBERTO BAUTZ .

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 **ALFREDO ROBERTO BAUTZ**, 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 084/2025, **Processo Administrativo nº 14665/2025**, Cidades.TCEES: 2025.023E0700001.10.0084, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto e Da Finalidade

1.1 - Locação de imóvel, situado na Av. Senador Jefferson de Aguiar, 110, no distrito de Sede, Domingos Martins/ES, para instalação da Defesa Civil Municipal , conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, anexo, 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\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**, a serem pagos, em 36 parcelas mensais e iguais de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** 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 a Contratada 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 – Secretaria 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](mailto: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: 020002.0618200062.008-33903600000  
– Fonte: 150000009999 – Ficha: 38 .

#### **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, 22 de dezembro de 2025.

**EDUARDO JOSÉ RAMOS**

Prefeito  
Locatário

**ÂNGELA MARIA MODOLO ASSUNÇÃO**

Secretaria Municipal de Governo  
Locatário

**ALFREDO ROBERTO BAUTZ**

Locador



**TERMO DE REFERÊNCIA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE**

**SECRETARIA REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Governo**  
**Solicitação: Nº 1058/2025**

**1. DEFINIÇÃO DO OBJETO**

**1.1** O objeto do presente Termo de Referência é a prestação de serviços de locação de imóvel, situado na Av. Senador Jefferson de Aguiar, 110, no distrito de Sede Domingos Martins/ES, para instalação da Defesa Civil Municipal.

**1.2** Pretende-se adquirir o objeto mencionado por meio de contratação por INEXIGIBILIDADE, com base no artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, *do que vale sua transcrição:*

*Art. 74 É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

(...);

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.  
(...);

§5º Nas contratações com fundamento no inciso V  
do caput deste artigo, devem ser observados os  
seguintes requisitos:

I-avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação,  
dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às  
necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos  
investimentos;

II-certificação da inexistência de imóveis públicos vagos  
e disponíveis que atendam ao objeto;

III-justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel  
a ser comprado ou locado pela Administração e que  
evidenciem vantagem para ela.

**1.4** Para essa contratação serão observados os parâmetros estabelecidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei Federal nº 13.709, de 2018. Com base no posicionamento da AGU no Parecer nº. 00004/2022/CNMLC/CGU/AGU, deve a Administração abster-se de informar dados pessoais de contratante e contratado nos artefatos da contratação (ata de registro de preços, contrato e instrumentos equivalentes etc.), motivo pelo qual é necessária a supressão de números de documentos pessoais das partes contratantes.



<b>Órgão:</b>		<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO</b>				
<b>Item</b>	<b>Código</b>	<b>Descrição</b>	<b>Peso</b>	<b>Quant</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Valor Total</b>
01	3678	CONTRATO DE ALUGUEL Prestação de serviços de locação de imóvel, no distrito de Sede Av. Senador Jefferson de Aguiar, 110, Domingos Martins/ES, para instalação da Defesa Civil Municipal.	Mês	36	R\$ 36	R\$ 72.000,00

## 1.5 Especificações Técnicas:

### 1.5.1 Características do Imóvel:

**Parte térrea:** edificado em uma área de terra urbana e legitimado, situado à Avenida Senador Jefferson Aguiar Nº110 - Centro - Domingos Martins E.S. - CEP 29.260.000.

**Cozinha:** Piso Cerâmico, revestimento cerâmico total nas paredes, forro de PVC, janela e porta de madeira, pia de granito, pequeno armário suspenso por cima da pia e uma pequena mesa de granito embutida na parede.

**Banheiro:** Piso Cerâmico, revestimento cerâmico total nas paredes, forro de gesso, porta de madeira, sanitário, chuveiro, báscula, pia com pequeno armário de MDF.

**Demais Cômodos da Casa:** Piso de Madeira, forro de PVC, paredes rebocadas e pintadas, janelas e portas de madeira:

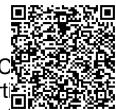
- **Cômodo 01:** aproximadamente 8,0 m<sup>2</sup>
- **Cômodo 02:** aproximadamente 10,0 m<sup>2</sup>
- **Cômodo 03:** aproximadamente 10,0 m<sup>2</sup>
- **Cômodo 04:** aproximadamente 8,0 m<sup>2</sup>

## 2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

**2.1** A locação do imóvel tem como objetivo atender às necessidades administrativas e operacionais da Defesa Civil Municipal de Domingos Martins/ES, garantindo condições adequadas para o desempenho de suas atividades, que torna-se necessária diante do vencimento do contrato de locação vigente, previsto para o dia 31 de dezembro de 2025, e da manifestação do proprietário do atual imóvel, que não possui interesse na renovação do contrato ou manter o espaço disponível para utilização da Administração Municipal.

**2.2** A desocupação do imóvel impõe a necessidade imediata de identificar e contratar um novo espaço que atenda às condições indispensáveis para o pleno funcionamento da Defesa Civil, órgão essencial para a segurança da população e responsável pela prevenção, monitoramento e resposta a situações de risco e desastres naturais no município.

**2.3** O novo imóvel deverá oferecer infraestrutura adequada para acomodação da equipe técnica, armazenamento de materiais e equipamentos, realização de atendimentos ao público, além de permitir rápida mobilização operacional em situações de emergência.



**2.4** Após levantamento dos imóveis disponíveis na sede, e considerando a informação da Gerência de Patrimônio de que não há imóvel de propriedade do Município disponível para a instalação da Defesa Civil Municipal, identificou-se que o imóvel localizado na Av. Senador Jefferson Aguiar, 110, distrito da Sede – Domingos Martins/ES, é o único que apresenta viabilidade e vantajosidade atendendo integralmente aos requisitos técnicos necessários, especialmente quanto à localização, infraestrutura, acessibilidade e disponibilidade imediata de ocupação.

**2.5** Diante do exposto, Conclui-se que a locação do imóvel identificado é a solução mais adequada e vantajosa para atender às necessidades do órgão.

### **3. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

**3.1** O prazo de vigência do contrato é de 36 (meses), **a partir de 2 de janeiro de 2026**, conforme condições definidas neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da administração para preservar a continuidade do serviço prestado no local.

**3.2** 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.

**3.3** 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**.

**3.4** 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.

**3.5** 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.

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

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

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

### **4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:**

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a instalação da Defesa Civil Municipal no distrito da Sede de Domingos Martins,

O Município de Domingos Martins apresenta áreas suscetíveis a deslizamentos, enxurradas e demais ocorrências decorrentes de fenômenos climáticos, exigindo atuação preventiva e resposta imediata por parte da Defesa Civil. A existência de áreas de risco e a necessidade de monitoramento constante reforçam a urgência de uma estrutura adequada para o desempenho das funções do órgão.

Após levantamento realizado pela administração municipal, constatou-se a inexistência de imóvel público próprio que atenda às necessidades operacionais da Defesa Civil no Distrito da Sede. Identificou-se, ainda, que o órgão demanda um espaço físico que possua condições adequadas de acessibilidade, segurança, ventilação, instalações elétricas funcionais, áreas para armazenamento de materiais e equipamentos, além de ambiente apropriado para as atividades administrativas e operacionais.



Considerando a indisponibilidade de imóvel público que atenda aos requisitos necessários, a contratação torna-se medida essencial para assegurar a continuidade e a eficiência das atividades da Defesa Civil Municipal. A instalação de uma unidade estruturada no Distrito da Sede contribuirá diretamente para a proteção da população e para o fortalecimento da política municipal de gestão de riscos e desastres.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

**5.1** O artigo 51 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 estabelece que a locação de imóveis “deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”, ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

**5.2** Considerando que o IPTU é uma obrigação vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

### 5.3 Subcontratação

**5.3.1** Não é admitida a subcontratação do objeto.

## 6. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

**6.1** Competirá à CONTRATADA tão somente a disponibilização de número de conta-corrente e demais dados para depósito bancário para pagamento mensal dos alugueis, enquanto viger o contrato.

## 7. PAGAMENTO:

**7.1** O valor global do presente contrato de aluguel é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a serem pagos, em 36 parcelas mensais e iguais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a serem pagos, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.

## 8. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

**8.1** 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*).

**8.2** 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 neste Termo de Referência.

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

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

**8.3** 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.



## **9. OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA:**

Pela consecução dos objetivos previstos neste Contrato, a Contratada, também denominada de LOCADORA, além das obrigações definidas em outras cláusulas do presente instrumento, ou estabelecidas em lei, se obriga a:

- 9.1** Atender integralmente à execução dos serviços descritos no objeto, de acordo com as especificações, prazos e condições constantes no Termo de Referência 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.
- 9.2** 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.
- 9.3** Reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) serviços(s) em que se verifiquem danos.
- 9.4** Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da execução dos serviços.
- 9.5** 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.
- 9.6** 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 à Contratada. Não exclui ou reduz essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pela Contratante.
- 9.7** 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.
- 9.8** 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.
- 9.9** 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.
- 9.10** Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, estudo o que for necessário à execução dos serviços, durante a vigência do contrato.
- 9.11** 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, no prazo determinado.
- 9.12** 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.
- 9.13** 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.



**9.14** 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.

**9.15** 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.

**9.16** Manter, durante toda a vigência do instrumento contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas por lei e neste instrumento, inclusive a regularidade fiscal.

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

**9.18** 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.

**9.19** 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.

**9.20** 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.

**9.21** 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.

**9.22** Manter, durante alocação, a forma e o destino do imóvel.

**9.23** 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.

**9.24** 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.

## 10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

**10.1** Pela consecução dos objetivos previstos neste Contrato, a Contratante, também denominada LOCATÁRIA, além das obrigações definidas em outras cláusulas do presente instrumento, ou estabelecidas em lei, se obriga a:

**10.2** Fiscalizar o perfeito cumprimento do objeto e das cláusulas do Termo de Referência e do instrumento contratual.

**10.3** 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 afim de sanar os problemas eventualmente ocorridos.

**10.4** Efetuar o pagamento do aluguel mensal o prazo e as condições estabelecidos no item 7.1 deste termo e no instrumento contratual.

**10.5** Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.

**10.6** Prestar ao fornecedor informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados.

**10.7** 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.

**10.8** Pagar o aluguel e as despesas de consumo de água e energia.

**10.9** 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.

**10.10** 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.

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

**10.12** 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.

## **11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

**11.1** A seleção do fornecedor se dará por meio de contratação direta na modalidade inexigibilidade, artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021.

**11.2** As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira são as usuais para a generalidade dos objetos, já adotadas pelo Município, sendo estas:

### **11.1.2 Habilitação Jurídica**

**11.2.1.1** Documento de identidade do representante legal.

**11.2.1.2** Registro comercial – no caso de empresa individual; ou ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado – no caso de sociedades comerciais; e no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.

**11.2.1.3** No caso em que houver consolidação do contrato social ou transformação do registro da empresa na última alteração, fica dispensada a apresentação das alterações anteriores.

**11.2.1.4** Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI.

**11.2.1.5** No caso de Cooperativa: ata de eleição da diretoria e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente registrados na Junta Comercial da respectiva sede.

**11.2.1.6** No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: Decreto de autorização, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.



### **11.2.2 Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista**

**11.2.2.1** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) emitido em até 60 (sessenta) dias contados da data de abertura do certame.

**11.2.2.2** Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, referente à dívida Ativa da União, Tributos Federais e à Seguridade Social (Certidão Conjunta).

**11.2.2.3** Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual de onde a empresa for sediada.

**11.2.2.4** Prova de regularidade junto à Fazenda Municipal de onde a empresa for sediada.

**11.2.2.5** Prova de regularidade como Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

**11.2.2.6** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão emitida no site <http://www.tst.jus.br>

**11.2.2.7** Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

### **11.2.3 Habilitação Econômico Financeira**

**11.2.3.1** Certidão Negativa de falência, de concordata, recuperação judicial ou extrajudicial (Lei nº 11.101/2005), expedida pelo distribuidor da sede da empresa, datado dos últimos 60 (sessenta) dias, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão.

**11.2.3.2** No caso de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, o licitante deverá apresentar a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente, na forma do art. 58, da Lei nº 11.101/2005, sob pena de inabilitação, devendo, ainda, comprovar os demais requisitos de habilitação.

## **12. ESTIMATIVA DA AQUISIÇÃO:**

**12.1 A estimativa do valor da contratação se encontra na tabela disponibilizada a seguir:**

<b>ITEM</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>VALOR UNITÁRIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Locação de imóvel	36	R\$ 2.000,00	R\$ 72.000,00

## **13. JUSTIFICATIVA DO PREÇO:**

**13.1** Nota-se que às especificações e exigências neste Termo de Referência, bem como em razão das características e localização do imóvel, levando-se em conta também um amplo espaço, boa localização, esclarecemos quanto à possibilidade de locação de imóvel com valores superiores aos parâmetros usualmente praticados, informamos que a proposta em questão considera elementos relevantes que justificam a adequação do valor ofertado à realidade e à necessidade da Administração Pública Municipal.

**13.2** O imóvel em análise localiza-se em ponto estratégico e privilegiado do município, com ampla visibilidade e fácil acesso, atributos que o qualificam como especialmente



adequado para o objetivo pretendido. Soma-se a isso a existência de benfeitorias e infraestrutura já instalada, que reduzem significativamente a necessidade de adaptações, reformas ou investimentos adicionais por parte do Poder Público.

**13.3** Importa destacar a necessidade urgente e inadiável da Administração Municipal em proceder à locação de um espaço destinado a Defesa Civil, de modo a garantir o adequado atendimento aos municípios.

**13.4** Diante desse contexto, entende-se que a relação custo-benefício da locação é plenamente justificada.

#### **14 INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

**14.1** A contratada será responsabilizada administrativamente pelas infrações nas quais incorrer, conforme especificado no artigo 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

**14.2** A contratada estará sujeita as disposições sancionatórias previstas no Edital (quando houver), nos artigos 156 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como aos procedimentos especificados na Instrução Normativa SCI nº 010/2023, de acordo com a última versão aprovada

#### **15 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**15.1** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Domingos Martins para o ano de 2025.

#### **16. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)**

**16.1** A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratação Anual (PCA) da Prefeitura de Domingos Martins.

Domingos Martins-ES, 3 de dezembro de 2025.

Assinado por LUCI ASSUMPÇÃO MONTEIRO GERHARDT 101.\*\*\*-\*\*  
Prefeitura Municipal de Domingos Martins  
03/12/2025 11:45:49

**Luci Assumpção Monteiro Gerhardt**

Responsável pela Elaboração do Termo de Referência e Fiscal do Contrato  
Matrícula nº 13.568

Assinado por ANGELA MARIA MODOLO  
DE ASSUNÇÃO 559.\*\*\*-\*\*  
Prefeitura Municipal de Domingos Martins  
03/12/2025 11:58:40

**Ângela Maria Modolo de Assunção**

Secretaria Municipal de Governo