



## CONTRATO DE ALUGUEL Nº 003/2025 – FMS

### CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS/FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE E O SENHOR IVANDO EDUARDO TRARBACH.

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 intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, órgão integrante da Administração Pública Direta, com sede na Rua Bernardino Monteiro, nº 178, Centro, Domingos Martins – ES, no uso de suas atribuições de gestor do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS**, inscrita no CNPJ nº 13.959.466/0001-60, representada pela Secretaria Municipal de Saúde **Sra. Daysi Koehler Behning**, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, e o **SENHOR IVANDO EDUARDO TRARBACH**, daqui por diante denominado **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 014/2025-FMS, Processo Administrativo nº 14416/2025, ID Cidades.TCEES: 2025.023E0500001.10.0014**, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

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

1.1 - Locação de imóvel, localizado na Rua Eduardo Schneider II, Centro – Domingos Martins, para funcionamento exclusivo do Centro Municipal de Saúde Drº Humberto Saleme do Valle, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento .

#### CLÁUSULA SEGUNDA – Do Prazo

2.1 - O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, tendo como marco inicial o dia **02 de janeiro de 2026** e seu término em **31 de dezembro de 2030**, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Lei nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições estabelecidas no Termo de Referencia e Contrato e demonstrado o interesse público.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – Do Valor e Do Pagamento

3.1 – O valor global do presente contrato de aluguel é de **R\$ 468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais)** e o valor anual é **R\$ 93.600,00 (noventa e três mil seiscentos reais)**, a serem pagos, em 12 parcelas mensais e iguais de **R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais)**, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.

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

3.3 - O preço poderá ser reajustado após o prazo de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação da proposta, aplicando-se o índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – 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.

#### **CLÁUSULA QUARTA – Obrigações do Locador**

**4.1** – Atender integralmente à execução dos serviços descritos no objeto, de acordo com as especificações, prazos e condições constantes 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.

**4.2** 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.

**4.3** - Reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) serviços(s) em que se verifiquem danos. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da execução dos serviços. Assinado digitalmente.

**4.4** - 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.

**4.5** - 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.

**4.6** 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.

**4.7** - 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.



**4.8** 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 Contrato.

**4.9** - 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.

**4.10** - 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.

**4.11** - A Contratada deve manter a mais elevada conduta ética e profissional durante toda a execução deste Contrato e em todas as interações dele decorrentes. Isso inclui agir com integridade, honestidade e transparência, cumprindo todas as leis e regulamentos aplicáveis. A Contratada também deve abster-se de qualquer prática antiética, ilegal ou prejudicial à imagem e aos interesses da Contratante.

**4.12** - A Contratada deve garantir que todas as comunicações relativas a este Contrato sejam estritamente formais e por escrito, utilizando e-mail ou outros canais previamente acordados entre as partes. Comunicações verbais devem ser exclusivamente direcionadas ao Fiscal do Contrato e/ou ao Gestor do Contrato designados pela Contratante. Em todas as interações, a Contratada e seus empregados devem utilizar linguagem profissional e formal, abstendo-se de gírias ou expressões informais, tratando com civilidade e cortesia os servidores da Contratante.

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

**4.14** - Nomear preposto para representar a Contratada durante toda execução do Contrato, com indicação, declaração de ciência e assinatura no formulário apropriado fornecido pelo Contratante.

**4.15** - Manter o mais completo e absoluto sigilo, para os jurídicos e legais efeitos, devendo guardar, por si, seus empregados e/ou prepostos, em relação às informações, documentos de qualquer natureza e tecnologia que, em razão deste instrumento, lhe sejam exibidos, manuseados ou por qualquer outra forma ou modo, venham a tomar conhecimento, ficando, portanto, responsáveis por sua indevida divulgação, descuidada ou incorreta utilização, sob pena de rescisão contratual e medidas cíveis e penais cabíveis.

**4.16** - Pagar todos os tributos, contribuições fiscais e parafiscais que incidam direta ou indiretamente sobre este Contrato ou seu objeto, 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.

**4.17** - Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias, FGTS, seguro e quaisquer encargos propostos, não existindo entre seus empregados e o Contratante vínculo de qualquer natureza, haja vista que a Contratada, para todos os fins de direito, é empregadora autônoma.

**4.18** - 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.

### **CLÁUSULA QUINTA – Obrigações do Locatário**

**5.1** – Fiscalizar o perfeito cumprimento do objeto e das cláusulas do instrumento contratual.

**5.2** - 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.

**5.3** - Efetuar o pagamento do aluguel mensal o prazo e as condições estabelecidos no item 3.1 deste termo e no instrumento contratual.

**5.4** - Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.

**5.5** - Prestar a Contratada informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados.

**5.7** - Pagar o aluguel e as despesas de consumo agua e de energia.

**5.8** - 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.

**5.9** - 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.

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

**5.11** - 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 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, ressalvado o 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, o 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 e LOCADOR 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 Saúde, de forma a fazer cumprir rigorosamente as condições expressas neste Termo de Referência. Fiscalizada por Jéssica Ribet de Oliveira, matrícula 18303, e-mail: [secsau@domingosmartins.es.gov.br](mailto:secsau@domingosmartins.es.gov.br), e telefone: (27) 93618 – 1840. Gestora do contrato: Secretaria Municipal de Saúde.

**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) aluguéis, em caso de descumprimento das obrigações ora assumidas por parte do locador, ressalvada a hipótese de rescisão na forma da cláusula oitava deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da Dotação Orçamentária**

**12.1** - As despesas decorrentes do presente instrumento correrão por conta de recurso próprio, segundo dotação constante no Orçamento da Prefeitura Municipal de Domingos Martins, para o exercício de 2026, no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde.

**12.1.1** - Dotação Orçamentária: 100002.1030100282.192 - 33903600000 – Ficha: 59 – Fonte: 160000000001.



**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 assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato.

Domingos Martins – ES, 29 de dezembro de 2025.

**EDUARDO JOSÉ RAMOS**  
Prefeito Municipal  
Locatario

**DAYSI KOEHLER BEHNING**  
Secretária Municipal de Saúde  
Locatario

**IVANDO EDUARDO TRARBACH**  
Locador