

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 163/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 008815/2025

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL N.º 163/2025 QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FUNDÃO E OS
SENHORES VALMIR PANDOLFI E ADRIANO
PANDOLFI.**

O **MUNICÍPIO FUNDÃO/ES** gerida pelo **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.884.701/0001-45, com sede na à Rua Everaldo Silva, n.º 161, Centro, na cidade de Fundão, Estado do Espírito Santo, CEP 29.185-000, representado pelo Secretário Municipal de Saúde Sr. **FERNANDO GUSTAVO DA VITÓRIA**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF nº 092.925.117-26, portador da Carteira de Identidade nº 1772557-ES, com endereço profissional à Rua Everaldo Silva, n.º 161, Centro, na cidade de Fundão, estado do Espírito Santo, CEP 29.185-000, conforme regulamenta a Lei Municipal nº 1.259 de 22 de dezembro de 2020, doravante denominado **LOCATÁRIO** e do outro lado, o Sr. **VALMIR PANDOLFI**, inscrito no CPF sob o nº 896.559.667-04, portador da Carteira Identidade nº 680387-ES, residente à Rua Antônio Paulo de Miranda, n.º 16, Centro, Fundão/ES e **ADRIANO PANDOLFI**, inscrito no CPF sob o nº 035.060.367-77, portador da Carteira Identidade nº 1.240.793 SESP/ES, residente à Rua Afonso Duarte do Nascimento, n.º 50, São José, Fundão/ES, doravante denominados **LOCADORES**, com fulcro no artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, tendo em vista o que consta no processo protocolado sob o nº 008815/2025, resolvem firmar o presente Contrato de Locação de Imóvel mediante as cláusulas e condições a seguir descritas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Rua Interventor Santos Neves, 202, Centro - Fundão/ES, destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado Central da Saúde e da Vigilância em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde, pelo período de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade da Administração e legislação vigente.

1.2. Da descrição do objeto:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT.	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	IMÓVEL: situado à Rua Interventor Santos Neves, 202, Centro - Fundão/ES, subsolo e dois pavimentos.	MÊS	12	5.600,00	67.200,00

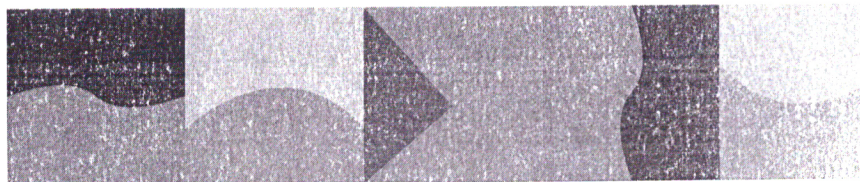
1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência que embasou a contratação;

1.3.2. A Autorização da inexigibilidade nº 67/2025;

1.3.3. O laudo de avaliação de imóvel n.º 29/2025;

1.3.4. Declaração de aceitabilidade do valor do aluguel do imóvel presente às fls. 05 do procedimento administrativo.



2. CLÁUSULA SEGUNDA – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

2.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará responsabilização.

2.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

2.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato específico na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.

2.4. A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

2.5. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

2.6. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

2.7. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

2.8. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

2.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

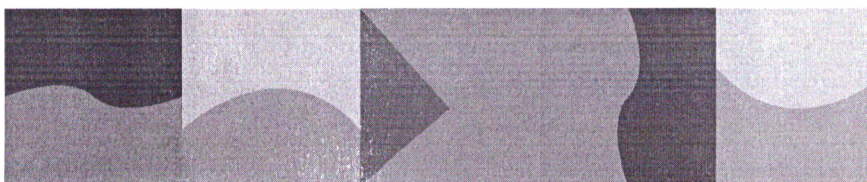
2.10. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

3.1. A locação terá o prazo de vigência de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir da assinatura contratual, em consonância com o art. 94 da Lei 14.133/2021.

3.2. Poderá o contrato ser prorrogado, a critério da administração, nos termos do art. 106 da lei 14.133/2021.

3.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, 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.



4. CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

4.1 Tendo em vista o laudo N.º 29/2025 confeccionado pela Comissão para Avaliação de Imóveis (CEAVI) após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 14/10/2025, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em **R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), perfazendo o total de R\$ 67.200,00 (sessenta e sete mil e duzentos reais) para período contratado.**

4.2. O aluguel mensal deve ser pago até o trigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

4.3. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.4. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

4.5. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

4.6. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

4.7. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

4.8. O pagamento será realizado por meio de depósito bancário, conforme decreto municipal 12/2012.

4.9. Para efetivação do pagamento a contratada deverá apresentar os seguintes documentos, devidamente atualizados:

- 4.9.1 Certidão Negativa de Débitos Estadual e Municipal;
- 4.9.2. Comprovante de Regularidade Fiscal;
- 4.9.3. Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- 4.9.4. Certidão negativa de tributos federais.

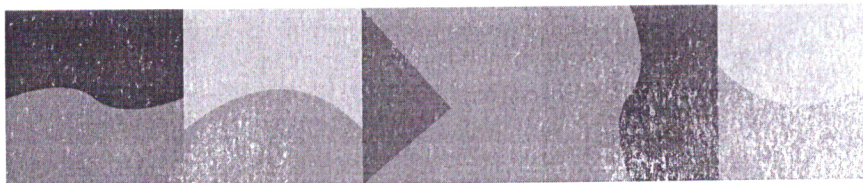
5. CLÁUSULA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município de Fundão, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

007100.1012200022.089 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE SAUDE
33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Ficha 0000011
RECURSO: 150000150000

007100.1030400452.099 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA EM SAUDE
33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Ficha 0000145
RECURSO: 150000150000

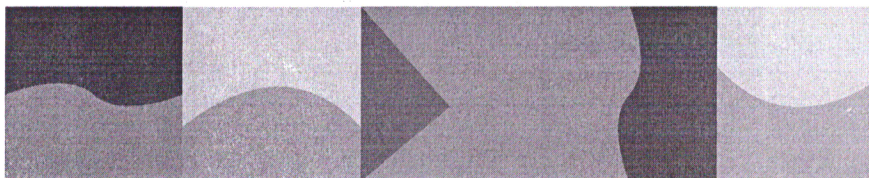
6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR



- 6.1. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial dos Municípios;
- 6.2. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.3. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 6.4. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual;
- 6.5. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo;
- 6.6. Dar quitação dos valores referentes ao pagamento dos alugueis mediante recibo;
- 6.7. Vistoriar o imóvel quando findo o contrato, ocasião em que deverá ser reclamada, por escrito, qualquer avaria que tenha sofrido o imóvel, não cabendo pronunciações posteriores;
- 6.8. Comprovar o recolhimento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel locado, especialmente o IPTU;
- 6.9. Manifestar, por escrito sobre as solicitações para realização de obras, adaptações, benfeitorias e melhoramentos, quando requerido pelo LOCATÁRIO;
- 6.10. Autorizar as adaptações e benfeitorias necessárias ao uso do imóvel;
- 6.11. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 6.12. 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;
- 6.13. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 6.14. O LOCATÁRIO promoverá a manutenção preventiva do Imóvel e em seus equipamentos porventura existentes, em especial, quadros de distribuição de energia/ telefonia, antenas, bem como pela manutenção de telhados e toda a sua estrutura, calhas, instalações hidráulicas e elétricas em geral e caixa d'água, sob pena de responder pelos danos a eles causados;
- 6.15. Obrigação do locador de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na contratação direta;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;
- 7.2. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 7.3. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 7.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.
- 7.5. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;
- 7.6. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do LOCADOR, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 7.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;
- 7.8. Notificar, formal e tempestivamente, o LOCADOR sobre irregularidades observadas;
- 7.9. Apresentar ao LOCADOR sempre que requisitado comprovante de quitação das contas de água, luz e esgoto.
- 7.10. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria no imóvel locado sem prévia e escrita autorização do LOCADOR;
- 7.11. Pagar despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, internet e telefone;



7.12. 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;

7.13. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no Art. 104 da lei 14.133/2021 são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

- I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
- II - extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- III - fiscalizar sua execução;
- IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

9. CLÁUSULA NONA – ALTERAÇÕES

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

9.2. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

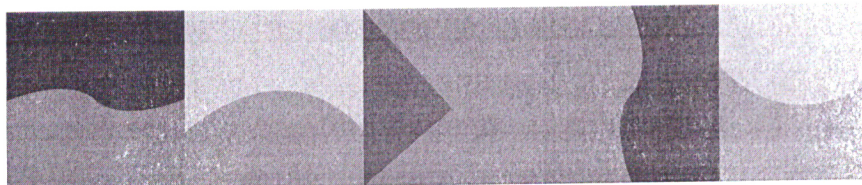
10.1. A fiscalização do contrato ficará a cargo do servidor Maykon Douglas Sousa da Silva, ocupante do cargo de Coordenador de Suprimentos.

10.2. A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato caberão ao Locatário, através de servidor designado, com poderes para verificar se o que foi contratado está sendo entregue de acordo com o previsto em CONTRATO, fazer advertência quanto a qualquer descumprimento acordado neste termo, aplicar multas e demais ações necessárias ao Locador.

11. CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o Locador, as seguintes sanções administrativas previstas na Lei 14.133/21, art. 156:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
 - I. Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - II. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.
- c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;
- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante



a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

e. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

11.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

11.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Locatária serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.6. Caso a Locatária determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.7. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O instrumento contratual poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.

12.2. No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

12.3. O Locatário reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao Locador, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

I – incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;

II – caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

III – não apresentação, por parte do Locador, da documentação necessária para a regularidade da locação;

IV – possibilidade de o Locatário vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa. **13.5.** No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá à Locatária ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo (a) Locador.

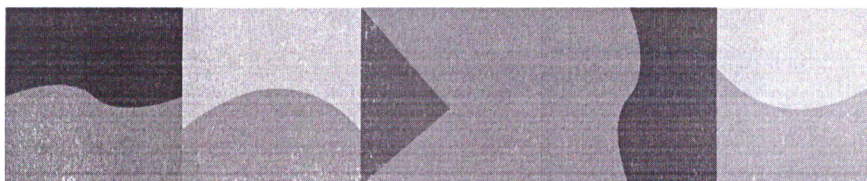
13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VEDAÇÕES

13.1. É vedado ao LOCADOR:

13.1.1 Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CESSÃO

14.1. O locatário não poderá ceder ou transferir o presente contrato parcial ou totalmente, sem o expresso consentimento do **LOCADOR**, sob a pena de rescisão de pleno direito.



15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas nas demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1. É eleito o Foro da Comarca de Fundão para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em 03 (três) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Fundão/ES, 07 de novembro de 2025.

FERNANDO GUSTAVO DA
VITORIA:09292511726

Assinado de forma digital por
FERNANDO GUSTAVO DA
VITORIA:09292511726
Dados: 2025.11.07 15:43:10
-03'00'

FERNANDO GUSTAVO DA VITÓRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MUNICÍPIO DE FUNDÃO
LOCATÁRIO

Documento assinado digitalmente
 **VALMIR PANDOLFI**
Data: 10/11/2025 10:25:17-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

VALMIR PANDOLFI
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
 **ADRIANO PANDOLFI**
Data: 10/11/2025 10:26:24-0300
verifique em <https://validar.itl.gov.br>

ADRIANO PANDOLFI
LOCADOR

