



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 038/2025

Processo Administrativo nº. 005637/2025

Inexigibilidade de Licitação nº. 000006/2025

Código CidadES: 2025.038E0500001.10.0006

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, QUE
FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE JAGUARÉ/ES
E O SR. ARNOBIO ZUQUI.**

O MUNICÍPIO DE JAGUARÉ – ES, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida Nove de Agosto, 2.326, Centro - Jaguaré - ES, CNPJ: 27.744.184/0001-50, **por intermédio do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ-ES**, pessoa jurídica de direito público, com sede na **Rua Ângelo Brioschi, 05, Centro – Jaguaré - ES, CNPJ: 11.822.633/0001-00**, neste ato representado pela Secretária Municipal de Saúde, **Sra. Itatiane Cristina Lana Carvalho de Andrade**, brasileira, casada, doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado o senhor **ARNOBIO ZUQUI**, doravante denominada **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no Processo nº 005637/2025 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e do Decreto Municipal 001/2024, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 000006/2025 mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

1.1 - Locação de imóvel no município de Jaguaré-ES, destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, pelo prazo de 12 (doze) meses, conforme especificações deste instrumento.

1.2 - Especificações:

Descrição	local	Unidade	Quant	Valor mensal	Valor
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, composto por (01) uma área de serviço com área de 22,74 m², 01 (um) banheiro com área de 3,18 m² e 01 (um) salão com área de 126,05 m².	Rua Angelo Brioschi, s/n, Centro, Jaguaré – ES	mês	12,00	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

1.3.1 - O Estudo Técnico Preliminar.

1.3.2 - O Termo de Referência que embasou a contratação;

1.3.3 - A Proposta do contratado e eventuais anexos.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 - A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, contados do dia posterior a publicação deste.

2.2 - Conforme o artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação das seguintes condições:

- a.** Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b.** Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c.** Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d.** Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

2.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E REAJUSTE

3.1 - Tendo em vista o relatório da comissão de avaliação de imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 28 de Agosto de 2025, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o montante de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

§ 1º - Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

§ 2º - O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

§ 3º - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

§ 4º - Compete ao LOCATÁRIO a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCADOR, juntando-se a respectivo memorial de cálculo do reajuste



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

4 - CLÁUSULA QUARTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

4.1 - O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de conclusão, observação e recebimento definitivo constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 - Trata-se de um imóvel localizado em beira de rua, possuindo calçada em terreno plano e situada em área urbana residencial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

5.2 - O imóvel possui: (01) uma área de serviço com área de 22,74 m², 01 (um) banheiro com área de 3,18 m² e 01 (um) salão com área de 126,05 m². A área do imóvel tem 151,97 m² de área interna construída.

6 - CLÁUSULA SEXTA – CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1 - FORMA DE PAGAMENTO

6.1.1 - O aluguel da presente locação deverá ser pago ao LOCADOR, até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês de locação, através de depósito bancário, em conta de titularidade da LOCADORA, e após realizado o ateste da fatura/nota fiscal ou recibo por fiscal designado para tal fim, e somente ocorrerá na data se a LOCADORA apresentar mediante comprovação da regularidade perante Fazenda Federal, Estadual e Municipal e Trabalhista, dentre outros documentos exigidos na fase de habilitação.

6.1.2 - Se na data da liquidação da obrigação por parte da LOCATÁRIA restar demonstrada qualquer irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a contratada deverá apresentar, no prazo estabelecido pela LOCATÁRIA, a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a LOCADORA se obriga a comunicar tal situação à LOCATÁRIA.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

7.2 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.3 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.4 - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

7.5 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.6 - Pagar os impostos e taxas;

7.7 - Quando for o caso, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente a enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91;

8 - CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATARIO

8.1 - Pagar pontualmente o aluguel;

8.2 - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

8.3 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

8.4 - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação que a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.5 - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

8.6 - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

8.7 - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

8.8 - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

8.9 - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se for o caso;

8.10 - Permitir a realização de reparos urgentes pelo locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

8.11 - Elaborar Relatório de Vistoria no recebimento do imóvel a cada benfeitoria entregue ou por conveniência da Administração.

9 - CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

- a)** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b)** Multa moratória de até 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c)** Multa compensatória de até 10% (dez 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;
- d)** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município, pelo prazo de até três anos;
- e)** 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;
- f)** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

9.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, os contratados 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.

9.3 - 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, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

9.4 - 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.

9.5 - 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.

9.6 - Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação da mesma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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

10 - CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1 - As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2 - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3 - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4 - A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

10.5 - Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6 - É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7 - O Contratado deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8 - O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9 - O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.9.1 - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

10.9.2 - Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.10 - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

10.11 - Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 - A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento da LOCADORA, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços.

§ 1º - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

§ 2º - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado

§ 3º - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DO DIREITO DE PREFERENCIA

12.1 - Nos termos do Art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

§ Único - O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

13.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Secretaria Municipal de Saúde, nas classificações apresentadas abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

060 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

006 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

1012200122.033 – Manutenção das atividades administrativas da Secretaria de Saúde.

3.3.90.36.000 – Outros Serviços De Terceiros – Pessoa Física.

Ficha: 000013

Fonte de Recurso: 150000150000 Receita de Impostos e Transferência de Impostos – Saúde

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

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

14.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já certo, conforme Art. da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

15 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

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

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

15.3 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, Sr. Boniek Schaepher ou pelos respectivos substitutos Sra. Rafael Pereira Costa, conforme Portaria nº 470/2024, aos quais compete entre outras obrigações:

15.3.1 - Anotar de forma organizada, em registro próprio e em ordem cronológica, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato conforme o disposto na Lei n. 14.133/2021;

15.3.2 - Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto, bem como os prazos fixados no contrato, e registrando os pontos críticos encontrados, inclusive com a produção de provas datando, assinando e colhendo a assinatura do locador para instruir possível procedimento de sanção contratual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

15.3.3 - Comunicar ao Gestor do Contrato sobre o descumprimento, pelo locador, de quaisquer das obrigações passíveis de rescisão contratual e/ou aplicação de penalidades;

15.3.4 - Comunicar imediatamente ao gestor do contrato as ocorrências/não conformidades que estejam dificultando a execução dos serviços;

15.3.5 - Encaminhar a documentação à unidade correspondente para providências de pagamento;

15.3.6 - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que se dirija a ele, locatário.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1 - Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art. 92, §1º)

17.1 - Fica eleito o foro da Comarca de Jaguaré, Estado do Espírito Santo 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.

Jaguaré/ES, 10 de Outubro de 2025.

Itatiane Cristina Lana Carvalho de Andrade
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE JAGUARÉ/ES
CONTRATANTE

Arnobio Zuqui
CONTRATADA