



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 26/2025
Processo: 15.983/2025
Inexigibilidade: 06/2025
Cód. CidadES Contratações: 2025.042E0500001.10.0006

“Termo de Contrato de locação de imóvel, que entre si celebram, de um lado, **MAURICE EVARISTO ZATTA**, como LOCADOR e, de outro, o **MUNICÍPIO DE LINHARES, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO** como LOCATÁRIO, observadas as disposições da Lei nº. 14.133/2021, na forma abaixo:”

Por este instrumento particular de Contrato que entre si celebram o MUNICÍPIO DE LINHARES, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida Augusto Pestana, nº 790, Centro, CEP 29.900-192, Inscrito no CNPJ sob n.º 27.167.410/0001-88, através do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE LINHARES**, Inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 com sede na Avenida Cerejeira, Torre B, 9º andar, Bairro Movelar, nº 280, Linhares/ES, CEP: 29.906-014, representado neste ato pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE**, senhor **ALEXANDRE MARIN VIEIRA**, adiante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e do outro lado os Senhores(as), **MAURICE EVARISTO ZATTA**, doravante denominado **LOCADOR (a)**, **ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, resolvem mutuamente celebrar o presente instrumento contratual, nos termos aqui pactuados, tal contratação fundamenta-se com base no Processo Administrativo nº. 15.983/2025, por inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, Inciso V, da Lei Nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 1606/2023, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 - Este Contrato se rege por toda a legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como referida no presente termo, especialmente pelas normas de caráter geral da **Lei Federal nº 14.133/2021**, pelo **Decreto Municipal 1606/2023**. A Contratada declara conhecer todas essas normas e concorda em se sujeitar às suas estipulações, sistema de penalidade se demais regras delas constantes, ainda que não expressamente transcritas neste instrumento, incondicional e irrestritamente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado à Avenida Cerejeira, nº 280, Edifício Prima Città, Torre I, 2º Andar, Bairro Movelar, Linhares-ES, sendo a **sala nº 213** matriculado sob nº M-41.896 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares/ES, e **sala nº 214** matrícula nº M-41.897, no Livro 2, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares/ES, de propriedade de **MAURICE EVARISTO ZATTA**.

2.1 A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para atender as necessidades e instalações da Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

2.2 - O imóvel deverá apresentar as seguintes características:

2.2.1 - O Imóvel a ser locado está localizado na Avenida Cerejeira, nº 280, Edifício Prima Città, Torre I, 2º Andar, Bairro Movelar, Linhares-ES, salas comerciais n.º 213 e 214, do Edifício Prima Città. Tais características suprem as necessidades do setor.

2.2.2 - Vale mencionar que o referido imóvel possui estrutura física compatível com as necessidades do setor, incluindo salas que facilitam o acesso dos Municípios.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3. O LOCADOR é obrigado a:

I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado na data do respectivo instrumento contratual e em estado de servir

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br
Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

ao uso pretendido pela Administração, conforme especificações contidas neste termo de referência;

a) As adequações estruturais, caso necessárias, bem como outras normativamente estabelecidas como mínimas e necessárias ao funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde, serão efetuadas a cargo e às expensas do LOCADOR.

II. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e tubulações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

IV. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

V. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

VI. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

VII. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VIII. As despesas de condomínio, já estão incluídas no valor mensal do aluguel;

IX. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

X. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

XI. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XII. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica.

XIII. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;

XIV. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

XV. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria de Assistência Social;

XVI. Responder pelos danos diretamente causados a Prefeitura de Linhares-ES ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

XVII. O LOCADOR deverá fornecer as documentações necessárias para este tipo de contratação, conforme "checklist" padrão municipal para locação de imóveis em vigor.

XVIII. Aceitar os acréscimos ou supressões que se fizerem no objeto de contrato, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, nos termos da legislação vigente.

XIX. Atender as condições estabelecidas no Contrato de Locação.

XX. Manter válido, durante toda a vigência contratual, o Alvará do Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

I Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

II – Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3 deste instrumento;

III - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

IV – 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;

V – Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI – Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

VII – 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 sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

VIII – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos Internos, quando for o caso;

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014

inscrito no CNPJ sob nº 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br

Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

IX – Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91, quando for o caso;

X - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

XI - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

XII - O Locatário, quanto ao pagamento de taxas referente ao imóvel a ser locado, deverá realizar o pagamento apenas das taxas de água e esgoto e taxas de energia elétrica no período de vigência do contrato de locação.

XIII - Deverá restituir o imóvel, quando finda a locação, conforme cláusulas contratuais.

XIV - Atender condições estabelecidas no Contrato de Locação.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 - A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves; o imóvel deverá estar à disposição da Secretaria Municipal de Saúde todos os dias da semana, 24 horas por dia, a partir da assinatura do Contrato.

5.2 - No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

5.3 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação;

5.4 - As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado, de acordo como artigo 35 da Lei nº8.245, de1991, e o artigo 578 do Código Civil;

5.5 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;

5.6 - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO deverá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

5.6.1 - As benfeitorias citadas no item 5.6 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.

5.7 - As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

5.8 - As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR, não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.9 - A garantia e validação das condições e da capacidade das instalações, dos componentes e da estrutura do imóvel serão ainda prestadas pelo (a) LOCADOR (A), no momento da contratação, podendo ser exigida a apresentação formal de laudo (s) técnico (s) ou projeto (s), original (is) ou cópia (s) autenticada (s), registrado (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/ES, em que conste a identificação do respectivo responsável (is) técnico (s).

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

6.1 –O prazo de vigência do Contrato deverá ser de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do Contrato, com possibilidade de prorrogação nos termos do Artigo 106 e 107, da Lei 14.133/21, em face de natureza continuada, poderá ser prorrogado por até 10 (dez) anos, conforme o interesse da Administração, sendo vinculada a inclusão no Plano Plurianual – PPA, bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA's e mediante a existência de Dotação Orçamentária, dentro do período.

6.2 O prazo para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

6.3 Terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do resumo do contrato no Diário Oficial, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Nº 14.133/2021, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br

Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o Contrato em nome do Locatário.

6.4 É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

6.5 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel pelas partes contratante.

6.6 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

6.7 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6.8 - A assinatura do Instrumento Contratual ocorrerá somente quando da apresentação do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros, sendo de total responsabilidade do proponente a sua apresentação,

6.9 - Durante o período citado, a contratação ficará sobrestada, pelo prazo de até 120 dias corridos, aguardando a apresentação do Alvará do Corpo de Bombeiros pelo proponente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

7.1 O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 2.135,00 (dois mil cento e trinta e cinco reais)**, perfazendo o valor **global de R\$ 25.620,00 (vinte e cinco mil seiscentos e vinte reais)**, **ja incluso o Condomínio**, referente à 02 (duas) salas, sendo o valor elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, bem como os valores praticados nos demais contratos de locação de salas vigentes no mesmo endereço.

7.2 O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, recibo de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

7.3 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

7.4 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha ocorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6%(seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$\left(\frac{6}{100} \right) \quad I = 0,00016438$$

$$I = (TX) \quad I = \frac{\quad}{365} \quad TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE E DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUÍLBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

8.1 - Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data do orçamento estimado, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

8.2 - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo que no momento do reajuste for mais favorável a Administração, desde que decorridos 12 meses, contados a partir da data do orçamento estimado, nos termos do artigo 25, § 7º, da Lei 14.133/2021, que no momento do reajuste for mais favorável a Administração.

8.3 - O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, com antecedência de até 45 (quarenta e cinco) dias, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

8.4 - Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

8.5 - Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

8.6 - O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por meio de termo aditivo.

8.7 - O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

8.8 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8.9 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

8.10 - Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do CONTRATO tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no CONTRATO.

8.11 - O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do CONTRATO e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

8.12 - Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

8.13 - A extinção do CONTRATO não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro CONTRATO, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

8.14 - A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro tem o objetivo de neutralizar o impacto positivo ou negativo, sobre o valor global do contrato, do evento cujo risco de ocorrência não tenha sido integralmente alocado à Administração;

8.15 - A PARTE interessada deverá encaminhar à Secretaria, o respectivo requerimento de reequilíbrio econômico-financeiro, conter todas as informações e dados necessários para sua análise, acompanhado de PLANO DE NEGÓCIO atualizado para refletir o pleito, bem como de “relatório técnico” ou “laudo pericial” que demonstre, inequivocamente, o impacto ou a repercussão dos eventos sobre os principais componentes de custos e receitas da Contratada.

8.16 - A Secretaria terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que houver recebido o requerimento de reequilíbrio, para se pronunciar a respeito.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

CONTRATO FMS N° 26/2025

Av. Cerejeira, n° 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9° andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br
Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

9.1 As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária para o exercício de 2025 e subsequentes, a saber:

08 – Fundo Municipal de Saúde

08.01.10.122.0100.2.069 – Manutenção das Atividades Administrativas as SEMUS apoio.

3.3.90.36.0000000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

3.3.90.36.1500000 – Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 150000150000 - Ficha:23

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 - A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no que “Regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada. A fiscalização desta contratação será realizada pela servidora **PAULA CRISTINA TRÊS**, formalmente designada para o acompanhamento da contratação bem como para atestar o que for necessário.

10.1.1 - A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, 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 em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

10.1.2 - O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.1.3 - A fiscalização do contrato seguirá as disposições contidas da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

10.1.4 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.1.5 - O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10.2 - Compete ao Fiscal do Contrato:

10.2.1 - Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços.

10.2.2 - Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada.

10.2.3 - Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 118 da Lei nº 14.133/2021) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

10.2.4 - Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

10.2.5 - Exigir da LOCADORA o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br
Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

10.2.6 - Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado.

10.2.7 - Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração.

10.2.8 - Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada.

10.2.9 - Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

10.3 - Cabe ao Gestor do Contrato:

10.3.1 - Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada.

10.3.2 - Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente.

10.3.3 - Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada.

10.3.4 - Emitir avaliação da qualidade do serviço.

10.3.5 - Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais.

10.3.6 - Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato.

10.3.7 - Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais.

10.3.8 - Providenciar o pagamento, mediante a observância das exigências contratuais e legais.

10.3.9 - Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado.

10.3.10 - Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

10.3.11 - Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final.

10.3.12 - Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas.

10.3.13 - Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Pelo descumprimento total ou parcial do Contrato, a Administração poderá, sem prejuízo responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021: Comete infração administrativa, nos termos da lei, o participante que, com dolo ou culpa:

11.2. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado durante o certame;

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Moveelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob nº 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br
Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

11.3. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta em especial quando:

11.4. Não enviar a proposta adequada;

11.5. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

11.6. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

11.7. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a locação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.8. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

11.9. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação;

11.10. Fraudar a contratação;

11.11. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial;

11.12. Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

11.13. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

11.14. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.

11.15. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal;

11.16. Advertência;

11.17. Multa;

11.18. Impedimento de licitar e contratar;

11.19. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade. 11.20. Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração cometida.

11.21. As peculiaridades do caso concreto: as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos que dela provierem para a Administração Pública.

11.22. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

11.23. Para as infrações previstas nos itens 11.1, 11.2 e 11.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato;

11.24. Para as infrações previstas nos itens 11.4, 11.5, 11.6 e 11.7, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato;

11.25. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

11.26 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

11.27. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.28. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas bem como pelas infrações administrativas que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

11.29. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação.

11.30. A apuração de responsabilidade relacionada às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

11.31. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

11.32. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

11.33. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

11.34. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1 Poderá o presente contrato ser rescindido no todo ou em parte, a qualquer momento, caso ocorram os motivos constantes dos artigos 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/21, mediante formalização motivada nos autos do processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13.2 O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

13.3 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.4 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1 Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

15.1 As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018 e Decreto Municipal 1.693 de 19 de dezembro de 2022).

15.1.1 O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º, 11 e/ou 14 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos,

CONTRATO FMS Nº 26/2025

Av. Cerejeira, nº 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9º andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br

Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES ESPIRITO SANTO

específicos, explícitos e informados ao titular.

15.2 A CONTRATADA obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade, sigilo de toda informação, dados pessoais e base de dados a que tiver acesso, nos termos da LGPD, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no instrumento contratual.

15.2.1 A CONTRATADA não poderá se utilizar de informação, dados pessoais ou base de dados a que tenham acesso, para fins distintos da execução dos serviços especificados no instrumento contratual.

15.2.2 Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais dos titulares mediante consentimento, indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada após prévia aprovação do MUNICÍPIO DE LINHARES, responsabilizando-se a CONTRATADA pela obtenção e gestão.

15.3 A CONTRATADA obriga-se a implementar medidas técnicas e administrativas aptas a promover a segurança, a proteção, a confidencialidade e o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados que tenha acesso, a fim de evitar acessos não autorizados, acidentes, vazamentos acidentais ou ilícitos que causem destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento inadequado ou ilícito; tudo isso de forma a reduzir o risco ao qual o objeto do contrato ou o MUNICÍPIO DE LINHARES está exposto.

15.4 A CONTRATADA deverá manter os registros de tratamento de dados pessoais que realizar, assim como aqueles compartilhados, com condições de rastreabilidade e de prova eletrônica a qualquer tempo.

15.4.1 A CONTRATADA deverá permitir a realização de auditorias do MUNICÍPIO DE LINHARES e disponibilizar toda a informação necessária para demonstrar o cumprimento das obrigações relacionadas à sistemática de proteção de dados.

15.4.2 A CONTRATADA deverá apresentar ao MUNICÍPIO DE LINHARES, sempre que solicitado, toda e qualquer informação e documentação que comprovem a implementação dos requisitos de segurança especificados na contratação, de forma a assegurar a auditabilidade do objeto contratado, bem como os demais dispositivos legais aplicáveis.

15.5 A CONTRATADA se responsabilizará por assegurar que todos os seus colaboradores, consultores, e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo, devendo estes assumir compromisso formal de preservar a confidencialidade e segurança de tais dados, documento que estar disponível em caráter permanente para exibição ao MUNICÍPIO DE LINHARES, mediante solicitação.

15.5.1 A CONTRATADA deverá promover a revogação de todos os privilégios de acesso aos sistemas, informações e recursos do MUNICÍPIO DE LINHARES, em caso de desligamento de funcionário das atividades inerentes à execução do presente Contrato.

15.6 A CONTRATADA não poderá disponibilizar ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização por escrito, informação, dados pessoais ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

15.6.1: Caso autorizada transmissão de dados pela CONTRATADA a terceiros, as informações fornecidas/compartilhadas devem se limitar ao estritamente necessário para o fiel desempenho da execução do instrumento contratual.

15.7 A CONTRATADA deverá adotar planos de resposta a incidentes de segurança eventualmente ocorridos durante o tratamento dos dados coletados para a execução das finalidades deste contrato, bem como dispor de mecanismos que possibilitem a sua remediação, de modo a evitar ou minimizar eventuais danos aos titulares dos dados.

15.8 A CONTRATADA deverá comunicar formalmente e de imediato ao MUNICÍPIO DE LINHARES a ocorrência de qualquer risco, ameaça ou incidente de segurança que possa acarretar comprometimento ou dano potencial ou efetivo a qualquer Titular de dados pessoais, evitando atrasos por conta de verificações ou inspeções.

15.8.1 A comunicação acima mencionada não eximirá a CONTRATADA das obrigações, e/ou sanções que possam incidir em razão da perda de informação, dados pessoais e/ou base de dados.

15.9 Encerrada a vigência do contrato ou após a satisfação da finalidade pretendida, a CONTRATADA interromperá o tratamento dos dados pessoais disponibilizados pelo MUNICÍPIO DE LINHARES, em no máximo trinta dias, sob instruções e na medida do determinado por este, eliminará completamente os Dados Pessoais e todas as cópias porventura existentes (seja em formato digital ou físico), salvo quando a CONTRATADA tenha que manter os dados para cumprimento de obrigação legal.

15.10 A CONTRATADA ficará obrigada a assumir total responsabilidade e ressarcimento por todo e qualquer dano e/ou prejuízo sofrido incluindo sanções aplicadas pela Autoridade Nacional decorrentes de tratamento inadequado dos dados pessoais compartilhados pelo MUNICÍPIO DE LINHARES para as finalidades pretendidas neste contrato.

15.11 A CONTRATADA ficará obrigada a assumir total responsabilidade pelos danos patrimoniais, morais,

CONTRATO FMS N° 26/2025

Av. Cerejeira, n° 280, Complexo Prima Città, Torre II, 9° andar, Bairro Movelar, Linhares – ES, CEP: 29906-014
inscrito no CNPJ sob n.º 10.414.835/0001-41 / TEL: (027) 3371-1097 SITE: www.linhares.es.gov.br

Documento assinado digitalmente. Conferência em <http://www.linhares.es.gov.br> Portal da Transparência.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
ESPIRITO SANTO**

individuais ou coletivos que venham a ser causados em razão do descumprimento de suas obrigações legais no processo de tratamento dos dados compartilhados pelo MUNICÍPIO DE LINHARES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - MATRIZ DE RISCOS

16 - IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS

16.1 - Conforme o inciso XXVII do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021, a Matriz de Risco definirá os possíveis riscos e responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação. E para a identificação de riscos do presente processo, utilizou-se a pesquisa em outros processos de contratação. A identificação culminou no mapa de riscos disposto no quadro abaixo.

RISCO 01:	Seleção de imóvel inadequado à demanda
PROBABILIDADE:	(x) Baixa / () Média / () Alta
IMPACTO:	() Baixa / (x) Média / () Alta
DANOS:	Seleção e condições inadequadas do imóvel
AÇÕES PREVENTIVAS:	Avaliar todos os custos envolvidos para ocupação do imóvel.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA:	Solicitar que sejam realizadas as adequações no imóvel.
RISCO 02:	Alienação do imóvel durante a locação:
PROBABILIDADE:	() Baixa / (x) Média / () Alta
IMPACTO:	() Baixa / (x) Média / () Alta
DANOS:	Encerramento do contrato de aluguel, caso o novo proprietário não tenha interesse em seu prosseguimento.
AÇÕES PREVENTIVAS:	Cláusula contratual que mantém o contrato vigente após alienação.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA:	Negociação extrajudicial ou judicial para manutenção do contrato, ou prazo para deixar o imóvel após encontrar outro, em último caso.
RISCO 03:	Encerramento prematuro do contrato:
PROBABILIDADE:	(x) Baixa / () Média / () Alta
IMPACTO:	() Baixa / (x) Média / () Alta
DANOS:	Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.
AÇÕES PREVENTIVAS:	Inclusão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA:	Iniciar processo de nova locação de imóvel.
RISCO 04:	Não realização de benfeitorias necessárias no imóvel:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
ESPIRITO SANTO**

PROBABILIDADE:	() Baixa / (x) Média / () Alta
IMPACTO:	() Baixa / () Média / (x) Alta
DANOS:	O imóvel não atender as necessidades por falta de benfeitorias.
AÇÕES PREVENTIVAS:	Inclusão em contrato de cláusula que especifique as responsabilidades pelas benfeitorias necessárias.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA:	Realização das benfeitorias necessárias e providenciar que os custos sejam arcados conforme informado em contrato.
RISCO 05:	Certidões vencidas no decorrer do contrato, impedindo empenho e pagamento do aluguel:
PROBABILIDADE:	() Baixa / (x) Média / () Alta
IMPACTO:	() Baixa / () Média / (x) Alta
DANOS:	Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, obrigação de rescindir o contrato caso a pendência persista.
AÇÕES PREVENTIVAS:	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA:	Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual, Previsão de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.

IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS ENTRE AS PARTES

Tipo de Risco	Dano Potencial	Ações Preventivas - Locador	Ações Preventivas - Locatário	Ações de Contingência - Locador	Ações de Contingência - Locatário
Pagamento	Perda de receita devido à inadimplência ou atrasos no pagamento do aluguel.	- Solicitar garantias financeiras (ex.: caução ou seguro-fiança). - Verificar histórico de crédito do locatário.	- Planejar o orçamento para garantir pagamento em dia. - Evitar atrasos para manter boa reputação.	- Enviar notificações de cobrança formal. - Acionar garantias financeiras ou iniciar processo judicial.	- Negociar um plano de pagamento em caso de dificuldades financeiras. - Buscar auxílios ou financiamentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
ESPIRITO SANTO**

Manutenção Estrutural	Danos estruturais ou depreciação do imóvel, aumentando os custos de manutenção.	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar manutenção preventiva e vistorias regulares. - Definir responsabilidades no contrato de locação. 	Informar o locador de problemas estruturais imediatamente. Zelar pelo uso cuidadoso do imóvel.	<p>1 Realizar reparos urgentes e notificar o locatário.</p> <p>2 Cobrar por danos além do uso comum, se aplicável.</p>	Cooperar com reparos e seguir as orientações do locador. Prover acesso ao imóvel para manutenção.
Conformidade Legal	Multas, penalidades, ou impossibilidade de uso por falta de conformidade com regulamentações.	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir que o imóvel esteja em conformidade com as normas legais. - Contratar assessoria jurídica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verificar se o imóvel atende às necessidades de uso regulado. - Confirmar que o uso pretendido é permitido. 	<ul style="list-style-type: none"> - Atualizar o imóvel conforme exigências legais. - Comunicar ações corretivas a órgãos reguladores. 	- Negociar adaptações ou rescindir o contrato caso o imóvel não atenda às necessidades legais.
Uso Indevido	Danos ao imóvel ou problemas com vizinhos, e possíveis multas ou litígios.	<ul style="list-style-type: none"> - Definir e limitar o uso do imóvel no contrato. - Fazer vistorias periódicas para assegurar conformidade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revisar as permissões de uso antes de alugar. - Seguir as orientações contratuais para o uso do imóvel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Notificar o locatário e, se necessário, rescindir o contrato. - Iniciar ações legais se o uso inadequado persistir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ajustar o uso para atender às normas do contrato. - Negociar com o locador para uso alternativo, se possível.
Rescisão Antecipada	Perda de receita e custos adicionais com busca de novo locatário.	<ul style="list-style-type: none"> - Incluir cláusulas de aviso prévio e penalidades. - Planejar locações de longo prazo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Analisar cláusulas de rescisão antes de assinar o contrato. - Manter comunicação com o locador. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cobrar multas contratuais ou buscar um novo locatário rapidamente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Negociar as condições de saída para minimizar as penalidades contratuais. - Colaborar para encontrar novo locatário.
Danos por Força Maior	Danos físicos ao imóvel e interrupção das atividades do locatário, perda de receita.	<ul style="list-style-type: none"> - Contratar seguro que cubra danos estruturais. - Estabelecer práticas de segurança no imóvel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar um seguro próprio para bens no imóvel. - Preparar-se para emergências (ex.: plano de evacuação). 	<ul style="list-style-type: none"> - Reparar danos o mais rápido possível para viabilizar o uso. - Considerar suspensão temporária do aluguel, se aplicável. 	<ul style="list-style-type: none"> - Negociar temporariamente o aluguel. - Usar local alternativo se for necessário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
ESPIRITO SANTO**

Esta tabela destaca as responsabilidades de locador e locatário para cada tipo de risco, ajudando a estabelecer claramente as ações que cada um deve tomar para prevenir problemas e responder a imprevistos de forma eficiente e justa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/ 1991 e na Lei nº 14.1331/2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

8.1 Fica eleito o foro do Comarca de Linhares/ES, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Linhares/ES, 02 de outubro de 2025.

MUNICÍPIO DE LINHARES-ES
ALEXANDRE MARIN VIEIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

MAURICE EVARISTO ZATTA
LOCADOR