

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº020 / 2026

ID TCEES 2026.045E0500001.10.0001

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARECHAL FLORIANO E O SR. IVAHY MENDES NETO, SRA. CARMEN LUCIA TELLES MENDES, SR. THIAGO GARCIA MENDES PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.

O **MUNICÍPIO DE MARECHAL FLORIANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 39.385.927/0001-22, com Sede Administrativa na Rua Davide Canal, nº 57, Centro, Marechal Floriano, Espírito Santo, por intermédio do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE MARECHAL FLORIANO**, inscrita no CNPJ sob nº 14.499.229/0001-27, com sede na Rua Belarmino Pinton nº 82, Centro, Marechal Floriano, Espírito Santo, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. Ramom Rigoni Gobetti, brasileiro, solteiro, empresário, CPF nº 116.646.217-09 e Carteira de Identidade nº 2.138.279 SPTC - ES, residente e domiciliado na Rua Cecilia Pitanga Pinto, nº 51, Jarbinhas, Marechal Floriano, Espírito Santo, doravante denominado LOCATÁRIO e, de outro lado o Sr. **IVAHY MENDES NETO**, brasileiro, disquitado, aposentado, residente e domiciliado na Rua Humberto Serrano, nº 389, Praia da Costa, Vila Velha, Espírito Santo, CPF nº 006.949.928-44 e RG nº 687.615.534 SP, Sr. **THIAGO GARCIA MENDES**, brasileiro, solteiro, gestor empresarial, residente e domiciliado na Rua José Penna Medina, nº 135, Apto 101, Praia da Costa, Vila Velha, Espírito Santo, CPF nº 123.017.777-90 e RG nº 2.214.261 SSP/ES e a Sra. **CARMEM LÚCIA TELLES MENDES**, brasileira, solteira, advogada, residente na Rua José Pena Medina, nº 135, apto 101, Vila Velha, Espírito Santo, CPF nº 013.916.778-11 e RG nº 8.159.157 SP, doravante denominado LOCADORES, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 2287/2026 – SEMUS, e em observância às disposições do art. 74 V Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, decorrente da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO, COM ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 434,75 M², LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE MARECHAL FLORIANO/ES, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SETOR DE TRANSPORTE SANITÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.**

1.2. Descrição do Imóvel:

- pavimento térreo com área ampla (aproximadamente 310,46 m²) destinada à guarda, estacionamento e manobra da frota oficial;
- piso em concreto regularizado e cimentado liso, adequado ao tráfego contínuo de veículos;
- cobertura em estrutura metálica com telhas galvanizadas, garantindo proteção contra intempéries;
- instalações sanitárias masculinas e femininas em pleno funcionamento;
- pavimento superior com salas administrativas, hall e sanitário, aptos ao desenvolvimento das atividades de planejamento, organização de escadas, controle de rotas e apoio operacional;
- instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com o uso pretendido;
- inserção em zona urbana dotada de infraestrutura básica, com acesso facilitado às principais vias do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

2.1. Constituem obrigações do LOCADOR, sem prejuízo de outras previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável:

- I – Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, habitabilidade, segurança e funcionamento, apto à finalidade a que se destina, qual seja, a instalação e funcionamento do Setor de Transporte Sanitário da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Marechal Floriano – Espírito Santo;
- II – Garantir que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que possam comprometer sua utilização pela Administração;
- III – Assegurar o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato;
- IV – Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais, vícios ocultos, defeitos preexistentes à locação e problemas decorrentes da estrutura física da edificação, inclusive aqueles relacionados à cobertura, paredes,

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



estrutura, instalações elétricas e hidráulicas estruturais;

V – Manter o imóvel, durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de segurança e estabilidade;

VI – Comunicar formalmente ao LOCATÁRIO qualquer fato ou circunstância que possa afetar a posse, a propriedade ou as condições de uso do imóvel;

VII – Arcar com despesas relativas a reparos estruturais decorrentes de desgaste natural ou falhas construtivas, não imputáveis ao uso regular do imóvel pelo LOCATÁRIO;

VIII – Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

IX – Pagar os impostos e taxas e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

X – Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se referiram a gasto rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente as enumeradas no Parágrafo Único do Art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91.

2.2. O descumprimento das obrigações acima poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas contratualmente e na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais medidas administrativas e legais cabíveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO, sem prejuízo de outras previstas no contrato e na legislação vigente:

I – Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública;

II – Zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em boas condições de uso e funcionamento, responsabilizando-se por danos decorrentes de uso inadequado ou diverso do pactuado;

III – Arcar com as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, serviços de telecomunicações decorrentes da utilização do imóvel:

a) O pagamento das despesas desta natureza deverá ser específico do imóvel utilizado pela Administração Pública Municipal, devendo as instalações de medidores exclusivas para o imóvel locado;

b) Caso o locador optar em não instalar medidores específicos para o imóvel locado para a Administração Pública Municipal, as contas não poderão ser quitadas pelo LOCATÁRIO, ficando integralmente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel.

IV – Comunicar ao LOCADOR, por escrito, a necessidade de reparos estruturais ou vícios constatados durante a vigência contratual;

V – Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;

VI – 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.

VII – Pagar pontualmente o aluguel ajustado nos termos do contrato;

VIII – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por si ou seus agentes

IX – Cumprir as cláusulas contratuais e as disposições legais aplicáveis à contratação pública.

3.2. O LOCATÁRIO não responderá por vícios ocultos, defeitos estruturais ou problemas preexistentes à locação, os quais permanecem sob responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO E PRORROGAÇÃO

4.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura.

4.2. O contrato poderá ser prorrogado, desde que mantidas as condições que fundamentaram a contratação, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 7.583,20** (sete mil quinhentos e oitenta e três reais e vinte centavos), perfazendo o valor global de **R\$ 90.998,40** (noventa mil novecentos e noventa e oito reais e quarenta centavos).

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



5.2. O pagamento será realizado em até 15 (quinze) dias após a liquidação do processo, mediante:

- apresentação de requerimento ou documento equivalente protocolado na PMMF;
- atesto do fiscal do contrato quanto à regular utilização do imóvel e à conformidade das condições contratuais;
- verificação da regularidade fiscal (federal, estadual e municipal);
- O pagamento do aluguel será depositado em conta bancária. Banestes AG.: 49 C.C.: 1360478-0 denominada Carmem Lucia Telles Mendes e/ou Ivahy Mendes Neto.
- Neste ato, CARMEN LUCIA TELLES MENDES, representa seu irmão acima descrito e seu sobrinho também descrito acima para o devido efeito legal devendo dividir o aluguel em três partes iguais pois são três proprietários, para que surta os efeitos legais, inclusive para declaração a receita federal do Brasil, sendo a ela informado como segue:

^{1/3} do aluguel para cada um: Carmen Lucia Telles Mendes, Ivahy Mendes Neto e Thiago Garcia Mendes, e será depositado na mesma conta.

- Ressalta-se que:
- não haverá pagamento antecipado;
- eventuais descontos poderão ser aplicados em caso de descumprimento contratual, conforme previsto no instrumento contratual;
- as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica e demais encargos decorrentes do uso do imóvel serão de responsabilidade do locatário, não estando incluídas no valor da locação.
- Os pagamentos observarão as disposições dos arts. 141 a 146 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à ordem cronológica e à regular liquidação da despesa.

CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE

6.1. O valor mensal da locação poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, nos termos do art. 92, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços – IGP, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, considerando-se o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), ou outro que venha oficialmente substituí-lo.

6.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas constantes do fornecimento deste(s) equipamento(s) correrão por conta dos Recursos Próprios no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde.

- 090002.1012200562.069.33903600000.150000159999 – FICHA 014

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. A gestão e a fiscalização do contrato serão realizadas em conformidade com o disposto nos arts. 117 e 118 da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem a obrigatoriedade de acompanhamento e fiscalização da execução contratual por representante da Administração especialmente designado, com vistas a assegurar o fiel cumprimento das obrigações pactuadas e a adequada satisfação do interesse público.

8.2. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo servidor Jair Carvalho de Lucena, matrícula nº 196201, formalmente designado pela autoridade competente, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, ao qual competirá zelar pelo fiel cumprimento das obrigações contratuais, que deverá atestar a regular utilização do imóvel para fins de liquidação da despesa, sem o qual não será permitido qualquer pagamento.

8.3. O fiscal do contrato deverá: acompanhar a utilização do imóvel; verificar a manutenção das condições estruturais; emitir atesto mensal para fins de pagamento; registrar ocorrências; notificar o locador para a correção de irregularidades; emitir manifestações técnicas para a eventual prorrogação.

8.4. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR quanto as obrigações assumidas, tampouco implica corresponsabilidade da Administração por eventuais danos decorrentes de vícios estruturais ou defeitos preexistentes do imóvel.

CLÁUSULA NONA – PENALIDADES E SANÇÕES

9.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 10 % (dez décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

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

9.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.2 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 ou outro que vier a substituí-lo.

9.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA– MEDIDAS ACAUTELADORAS

10.1. A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. 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.

11.2. 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; (sugestão)

11.2.1. 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 nº 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. 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;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICAÇÃO

14.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Espírito Santo – DOM/ES, como condição de eficácia do mesmo, na forma do parágrafo único do art. 176 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica estabelecido o Foro da Comarca de Marechal Floriano/ES para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Marechal Floriano/ES, 23 de março de 2026.

RAMOM RIGONI GOBETTI

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

IVAHY MENDES NETO

LOCADOR

THIAGO GARCIA MENDES

LOCADOR

CARMEM LÚCIA TELLES MENDES

LOCADORA