



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

situado na Avenida Belo Horizonte, nº 123, Bairro Filomena, neste município.

2.2. Por razões de interesse público, poderá o **LOCATÁRIO** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem a necessidade de autorização por escrito da **LOCADORA**, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao **LOCADOR**.

2.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pela Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, iniciando a partir de **15/01/2026** e extinguindo-se em **14/01/2027**, podendo ser prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133 de 2021 e Decreto Municipal nº 19.013 de 07 de novembro de 2023.

3.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade para a administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

3.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante a celebração de termo aditivo.

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

3.5. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente.

3.6. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1. O valor mensal estipulado para locação do imóvel é de **R\$ 2.992,50 (dois mil, novecentos e noventa e dois reais, cinquenta centavos)** e o valor total para esta contratação é de **R\$ 35.910,00 (trinta e cinco mil, novecentos e dez reais)**, conforme avaliação realizada pela Comissão Permanente para Avaliação de Imóvel para Locação do Município de Nova Venécia/ES.

4.2. Não está incluso no valor acima mencionado o pagamento das contas mensais com de água, energia elétrica e outros ficando por conta do **LOCATÁRIO** o pagamento dos referidos encargos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

4.3. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.

4.4. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de aceite do valor apurado pela Administração Pública, através da Comissão Permanente de Avaliação de Imóvel para Locação, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes do presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ÓRGÃO:	050 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
UNIDADE:	001 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
FUNÇÃO:	04 – ADMINISTRAÇÃO
SUBFUNÇÃO:	122 – ADMINISTRAÇÃO GERAL
PROGRAMA:	0051 – GESTÃO DO PLANEJAMENTO
ATIVIDADE:	2.021 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA
ELEMENTO DE DESPESA:	33903600000 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
FONTE DE RECURSOS:	15000000000 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS
FICHA:	156

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

6.2. Entregar as cópias dos projetos, manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 6.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 6.4. Executar o objeto em perfeitas condições, conforme proposta apresentada e exigências contidas no Projeto Básico e anexos, garantindo durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.6. Responder, em até 72 h, solicitações da Locatária, mediante telefone, fax, e-mail ou site a serem fornecidos, para resolução de problemas e esclarecimento de dúvidas de utilização do objeto;
- 6.7. Atender prontamente qualquer exigência dos representantes da Administração Pública inerente ao objeto do contrato;
- 6.8. Comunicar à Administração Pública por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 6.9. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Projeto Básico;
- 6.10. Arcar com as despesas referentes ao IPTU, seguro contra incêndio e condomínio.
- 6.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: A contratada terá o prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato, para disponibilizar o imóvel locado.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pelo CONTRATANTE, implicará sanções previstas neste Projeto Básico e no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Efetuar o(s) pagamento(s) da(s) Nota(s) Fiscal(ais)/Fatura(s) da contratada, na forma e no prazo estabelecido neste Projeto Básico;
- 7.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato na forma estipulada pela Lei 14.133/2021 e alterações;
- 7.3. Rejeitar o objeto quando não atender aos requisitos constantes nas especificações do Projeto Básico;

MARIC
SERGI
LUBIA
A:7522
37270

Assinado digitalmente por
MARIC SERGIO
LUBIANA TISSA/2704
ND: C=BR, O=ICP-Brasil,
Secretaria da Receita Federal
Brasil - RFB, OU=RSB a-
A3, OU=EM BRANCO, I
1158767500194, CN=
SERGIO LUBIANA/2524
Resolvido: Este é o autor do
documento.
Localização: 1-4
Data: 2025.01.15
09:46:33
-0309
Fonte: PDF Reader Verifica
2025.2.0



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 7.4. Indicar servidor para atuar como fiscal do contrato;
- 7.5. Notificar a contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- 7.6. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo contratado;
- 7.7. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse patrimônio do Município.
- 7.8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 7.9. Levar imediatamente ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.10. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- 7.11. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da locadora;
- 7.12. Entregar à locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao locatário;
- 7.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo energia elétrica, gás, água e esgoto;
- 7.14. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991.
- 7.15. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba à locadora, o locatário é obrigado a consenti-los, sendo que, se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORAS

- 8.1. 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.
- 8.2. Por ocasião da entrega do imóvel ao locatário, será feito um laudo de vistoria por ambas



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

as partes.

8.3. Finda a locação, o imóvel será restituído à locadora nas condições em que foi recebido, respeitando-se o laudo de vistoria.

8.4. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresse consentimento da locadora passarão a integrar o imóvel.

8.5. À locadora incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade da locatária.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A execução do CONTRATO será acompanhada e fiscalizada em conformidade com os arts. 115 e 117 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. O Fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

9.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização deverão ser encaminhadas à Autoridade Competente, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9.4. O fiscal deverá atestar a fatura desde que constatada a execução do objeto em conformidade com o estabelecido neste Projeto Básico.

9.5. Ficarão responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução do Contrato os servidores designados para esta finalidade:

FISCAL DO CONTRATO

	TITULAR	SUPLENTE
SERVIDOR	Julio Luiz Calegari	Maria Eduarda Barbosa Bonatto
Nº MATRÍCULA	82834	81942
CARGO	Engenheiro Civil	Técnica em Edificações
ESCOLARIDADE	Ensino Superior Completo	Ensino Médio Completo
VÍNCULO	Efetivo	Efetivo

9.6. Ficarão responsáveis pela gestão do contrato os servidores, designados pela Secretaria Requisitante para esta finalidade:

GESTOR DO CONTRATO

Avenida Vitória, 347- Centro – Nova Venécia – ES – CEP: 29830-000 – Fone: (27) 3752-9010
Home-page: <http://www.novavenecia.es.gov.br> - e-mail: contratos@nova-venecia.es.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SERVIDOR	TITULAR	SUPLENTE
Nº MATRÍCULA	Farley Delabela 73769	Leonardo da Costa Xavier 81890
CARGO	Secretário Municipal de Planejamento	Engenheiro Civil
ESCOLARIDADE	Ensino Superior Completo	Ensino Superior Completo
VÍNCULO	Comissionado	Efetivo

9.6.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da autorização de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

9.7. a fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES

10.1. 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:

- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- Multa moratória de até 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- 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;
- Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município, pelo prazo de até dois anos;
- 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;
- A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

10.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.4. 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.

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

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

10.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

10.8. 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 PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado até o **10º (décimo) dia útil** 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.

11.2. O pagamento será creditado em favor da contratada, através de ordem bancária na conta indicada pela LOCADORA, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta-corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

11.3. O pagamento será efetuado pelo **LOCATÁRIO**, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente do **LOCADOR**:

- **RICARDO CESANA DA SILVA** – Banco do Brasil, agência 0702-1, conta-corrente 25.948-9

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. O espaço físico necessário à pretendida contratação, levando em consideração as atividades específicas de cada um e o número de servidores, deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Área construída de 172,60 m² (média do espaço necessário);
- b) Localizado na Avenida Belo Horizonte, Bairro Filomena, neste Município de Nova Venécia, localizado no pavimento térreo, coberto com telhas metálicas, piso com revestimento cerâmico, local bem próximo à sede das Secretarias Municipais e Órgãos que funcionam no endereço: Avenida Belo Horizonte, nº 123, Bairro Filomena, Nova Venécia-ES;
- c) Perfeitas condições de uso até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Segurança dos veículos por meio de portão em gradil;
- f) Sistemas elétrico e hidráulico do imóvel em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- g) Espaço adequado para estacionamento e guarda dos veículos oficiais.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

**MARIO
SERGI
LUBIA
A:7522
37270**

Assinado digitalmente por
MARIO SERGIO
LUBIANA 76241512704
NO: CN=SERGIO SERGIO LUBIANA, O=Prefeitura Municipal de Nova Venécia, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RGPD e-
AS, OU=SEM BRANCO, CN=11587975000184, C=BR
vídeoconferência, CN=M
SERGIO LUBIANA 75224
Razão: Eu sou o autor do
documento
Localização: 1-4
Data: 2025.07.15
09:48:33
-03'00'
Fast PDF Reader Versão:
2025.2.0



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

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

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em 04 (quatro) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Nova Venécia-ES, 15 de janeiro de 2026.

**MARIO
SERGIO
LUBIANA:752
24372704**

Assinado digitalmente por MARIO SERGIO
LUBIANA:75224372704
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=
RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=11587975000184, OU=videoconferencia,
CN=MARIO SERGIO
LUBIANA:75224372704
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: 1-4
Data: 2026.01.15 09:48:13-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

MARIO SÉRGIO LUBIANA
MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
LOCATÁRIO

ELIELTON GRILLO
RODRIGUES:1381
9516786

Assinado de forma digital
por ELIELTON GRILLO
RODRIGUES:13819516786
Dados: 2026.01.15
09:57:28 -03'00'

ELIELTON GRILLO RODRIGUES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO EM SUBSTITUIÇÃO
Decreto nº 20.853, de 30/12/2025
INTERVENIENTE

RICARDO CESANA DA SILVA
Portador do CPF nº. 841.*.***-87**
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL