



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CONTRATO Nº. 584/2025

Cód. CidadES Contratações: 2025.067E0600007.10.0022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS – ES, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA MITRA DIOCESANA DIOCESE DE SÃO MATEUS/ES (CNPJ Nº 27.116.318/0024-85)

O **MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS – ES** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº **27.167.477/0001-12**, com sede na cidade de São Mateus, Estado do Espírito Santo, na Rua Alberto Sartório, nº 404 – Carapina – CEP: 29.933-060, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação, doravante denominado **LOCATÁRIA**, neste ato representado pela Secretária Municipal, Sra. **EDNA ROSSIM**, nomeada pelo Decreto nº. 17.655/2025, e a **MITRA DIOCESANA DIOCESE DE SÃO MATEUS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº **27.116.318/0024-85**, com sede na Rua São Daniel Comboni, nº 706, Guriri/Sul, São Mateus/ES, e-mail: dsm.guriri@gmail.com, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelo Sr. **Pe. JONATHAN COSTA ROCHA**, inscrito no CPF de nº 1**.3**.4**.-7*, tem entre si justo e acordado, conforme Processo nº. 18.812/2025, o qual se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, bem como pelas normas contidas no Art. 74, inciso V da Lei nº. 14.133/2021, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, e suas alterações posteriores

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O presente instrumento contratual tem por objeto “**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE ESCOLAR EMEF OURO NEGRO**”, conforme demais especificações constantes do presente termo e anexos, cujo LOCADOR acima qualificado é legítimo proprietário.

1.2. O imóvel objeto da presente contratação, localiza-se na Rua Daniel Comboni, nº 1016, Bairro Guriri, Lado Sul, São Mateus/ES, CEP 29.945-590, que contempla 08 salas de aula, 04 banheiros, 01 espaço tipo auditório externo, 01 varanda externa, 01 auditório e 01 cozinha, totalizando aproximadamente 200 m² (duzentos metros quadrados).

1.3. Os números de instalações de água e energia são:

	INSTALAÇÃO/ CÓD. CLIENTE
ENERGIA (EDP)	0402148930
ÁGUA (SAAE)	16783

1.1. O referido imóvel pertence ao **MITRA DIOCESANA DIOCESE DE SÃO MATEUS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº **27.116.318/0024-85**, representada pelo Sr. **Pe. JONATHAN COSTA ROCHA**, inscrito no CPF de nº 1**.3**.4**.-7*.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O contrato deverá ter vigência de **04 (quatro) meses**, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

2.3. No caso de prorrogação, a Locatária deverá realizar vistoria prévia, fazendo constar detalhadamente minimamente as seguintes condições do imóvel: pintura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, paredes, piso, teto, portas, janelas, muro, portões, sistema de esgoto.

2.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O valor mensal de aluguel do referido imóvel da Cláusula Primeira é de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, totalizando o valor de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

3.2. O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias após as medições, por meio de depósito na contra corrente da contratada, através de Ordem Bancária, após a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Boletim de Medição atestado pela secretaria requisitante juntamente com o fiscal da Ordem de Fornecimento,
- b) Relatório de Fiscalização e Fotográfico,
- c) Certidões Negativas vigente, cujas esferas – Municipal, Estadual, Federal, Trabalhista.

3.3. A PMSM reterá, na fonte, sobre o pagamento efetuado os tributos e contribuições de que trata a Instrução Normativa SRF nº 1234/2012.

3.4. Nenhum pagamento será efetuado à contratada, enquanto houver pendência de liquidação ou qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

3.5. Considera-se data do pagamento o dia da efetiva entrega da Ordem Bancária na unidade bancária.

3.6. Os materiais entregues fora dos padrões fixados pela Administração não serão recebidos, sem qualquer ônus ao contratante.

3.7. Toda prestação de serviço, deverá ser evidenciado com fotos.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes deste Contrato terão cobertura de recursos orçamentários alocados no orçamento vigente, nas seguintes dotações orçamentárias:

021030 – Fundo Municipal de Educação do Município de São Mateus
12365002282.057 – Manutenção de Rede Escolar – Ensino Fundamental Administrativo
33903900000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
1500000025 – MDE – FONTES DO RECURSO
FICHA 00082



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

5.1. O **LOCATÁRIO** declara ter procedido à vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

5.2 O **LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, telhados, torneiras, pias, banheiros, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir, quando findo ou rescindido este Contrato, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessário, as quais ficarão desde logo incorporadas ao prédio.

5.3 Obrigam-se mais o **LOCATÁRIO** a não transferir este Contrato, nem fazer modificações ou transformar o imóvel, sem autorização escrita dos **LOCADORES**.

5.4 O **LOCATÁRIO** desde já faculta aos **LOCADORES** examinar ou vistoriar o imóvel antes da assinatura do Contrato, e concomitante à vigência do mesmo, e sempre que o segundo entender conveniente.

5.5 Findo o prazo deste contrato, por ocasião de devolução das chaves, os **LOCADORES** irão assinar o termo de entrega do referido imóvel e mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo **LOCATÁRIO**, e se há necessidade de realização de obras por parte do **MUNICÍPIO** caso seja verificado avarias no imóvel.

5.6 Correrão por conta exclusiva dos **LOCADORES**, os pagamentos dos consumos de água e energia elétrica, devendo os **LOCADORES**, quando da entrega das chaves, providenciarem a quitação das referidas taxas se estas estiverem vencidas. Correrão por conta dos **LOCADORES** os pagamentos de IPTU e outros Tributos Municipais que incidirem sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

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

6.3- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.4- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5 - Fornecer à Locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.6 - Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedadas a quitação genérica;

6.7 - Pagar despesas extraordinárias do Imóvel, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação,

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;

6.8 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

6.9 - Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A execução deste instrumento será acompanhada e fiscalizada pelos servidores públicos abaixo, que tomarão as devidas providências diante de possíveis ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, sem o que não será permitido qualquer pagamento

7.2. Assim, passamos a expor abaixo os servidores indicados para responderem como Fiscais:

TIPO	TITULAR	SUPLENTE
NOME COMPLETO	Elizangela Rocio de Moura	Regilane Maria Cararo
CPF	009.890.367-08	086.753.077- 48
TELEFONE	27 99917-4458	27 99866 2607
Nº. MATRÍCULA	055967	058579
CARGO	Professor A	Professor A
TIPO DO VÍNCULO	Efetiva	Efetiva

7.3. Forma detalhada como se dará a fiscalização:

a) O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da entrega dos produtos (ou prestação dos serviços) e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da CONTRATANTE, especialmente designados, na forma dos artigos 67 e 73 da Lei nº 14.133/2021 e do artigo 6º do Decreto nº 2.271/1997.

b) A verificação da adequação da prestação dos serviços deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Contrato.

c) O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela CONTRATADA ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste TR e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

d) 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, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da CONTRANTE ou de seus agentes e prepostos, de conformidade na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

8.1. O presente Contrato será rescindido no todo ou em parte por descumprimento de quaisquer de suas Cláusulas pelas partes, com as consequências contratuais previstas na Legislação sendo causas de rescisão as enunciadas na Lei nº. 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA PRÉVIA DO IMÓVEL

9.1. Para efeito de início do contrato, a LOCATÁRIA deverá realizar vistoria prévia, fazendo constar detalhadamente minimamente as seguintes condições do imóvel: pintura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, paredes, piso, teto, portas, janelas, muro, portões, sistema de esgoto.

CLÁUSULA DECIMA - DA SANÇÕES

10.1- Cometerá infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- iv) **Multa:**
 - (1) Moratória de 0,5 % (cinco décimas por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - (2) Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia;
 - a. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o [inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021](#).

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- (3) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 19.1, de 10% a 30% do valor do Contrato.
- (4) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 19.1, de 5% a 10% do valor do Contrato.
- (5) Para infração descrita na alínea "b" do subitem 19.1, a multa será de 10 % a 20 % do valor do Contrato.
- (6) Para infrações descritas na alínea "d" do subitem 19.1, a multa será de 4 % a 6 % do valor do Contrato.
- (7) Para a infração descrita na alínea "a" do subitem 19.1, a multa será de 5 % a 10 % do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:
- 10.2 As razões para a inexecução parcial de serviços podem ser diversas e incluem atrasos na execução, falhas na qualidade do trabalho, não cumprimento de prazos, entre outros problemas. Essa situação pode causar prejuízos financeiros, atrasos no cronograma e, em alguns casos, impactar a qualidade final dos serviços.
- 10.3 A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 10.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- 10.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- 10.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- 10.7 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 10.8 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do [art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021](#), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 10.9 Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)):
- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) As peculiaridades do caso concreto;
 - c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) Os danos que dela provierem para o Contratante;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.10 Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

10.11 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

10.12 O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no [Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas \(Ceis\)](#) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

10.13 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/21](#).

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE

11.1 O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta. Com fulcro no que estabelece o art. 92, § 3º, da lei nº 14.133/21 fica estabelecido que para efeito de reajuste, o índice a ser considerado efeito do respectivo cálculo, deverá ser pelo Índice Geral de Preços de Mercado – **IGPM**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, vinculado à data do orçamento estimado, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

12.1. Imóvel com os seguintes espaços físicos, que totalizam, aproximadamente, 346,44 m² (trezentos e quarenta e seis metros quadrados):

- a) 08 (oito) Salas de aula;
- b) 04 (quatro) Banheiros;
- c) 01 (um) Espaço tipo auditório externo;
- d) 01 (um) Varanda externa;
- e) 01 (uma) Cozinha;
- f) 01 (um) Auditório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As partes elegem de comum acordo o Foro desta Comarca de São Mateus, para dirimir quaisquer dúvidas que surjam em decorrência deste Contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, ante duas testemunhas abaixo.

São Mateus/ES, 15 de dezembro de 2025.

EDNA ROSSIM

Secretária Municipal de Educação

Portaria nº 17.655/2025

LOCATÁRIA



Pe JONATHAN COSTA ROCHA

REPRESENTANTE

MITRA DIOCESANA DIOCESE DE SÃO MATEUS

CNPJ Nº 27.116.318/0024-85

LOCADORA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**ANEXO I****"PLANILHA DE ESPECIFICAÇÕES E VALORES"**

CONTRATO Nº 000/2025					
ITEM	UNID.	DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR UNITÁRIO MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
01	Mês	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE ESCOLAR EMEF OURO NEGRO	4	R\$ 15.000,00	R\$ 60.000,00
Valor total do Contrato R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).					

São Mateus/ES, 15 de dezembro de 2025.

EDNA ROSSIM

Secretária Municipal de Educação

Portaria nº 17.655/2025

LOCATÁRIA**Pe. JONATHAN COSTA ROCHA**

REPRESENTANTE

MITRA DIOCESANA DIOCESE DE SÃO MATEUS

CNPJ Nº 27.116.318/0024-85

LOCADORA