



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 055/2024

Processo Administrativo nº. 002982/2024
Inexigibilidade de Licitação nº 000019/2024, com fulcro no art. 74, "caput.", e inc. V, da Lei nº 14.133/2021.
Código CidadES: 2024.038E0700001.10.0017.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE JAGUARE/ES E O SR. ADRIANO FABIO ALTOE.

O **MUNICÍPIO DE JAGUARE/ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 27.744.184/0001-50, com sede na Avenida Nove de Agosto, 2.326, Centro - Jaguaré - ES - Cep: 29.950-000, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, **SR. MARCOS ANTONIO GUERRA WANDERMUREM**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 732.142.567-34 e RG nº 732753 SPTC ES, doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado o senhor **ADRIANO FABIO ALTOE**, inscrito no CPF sob o nº 045.895.417-93 e RG nº 1457152 SESP ES, residente e domiciliado na Rua Professor Amaro Nascimento Mendes, 149, Guriri Sul, São Mateus – ES, CEP: 29.945-430, doravante denominado **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no Processo nº 002982/2024 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e do Decreto Municipal 001/2024, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 000019/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

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

1.1 - O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PESSOA FÍSICA NO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ-ES, DESTINADO À INSTALAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**, pelo prazo de 12(Doze) meses, conforme especificações deste instrumento.

1.2 - Especificações:

Descrição	local	Unidade	Quant	Valor mensal	Valor
Locação de Imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico	Rua Constante Casagrande, nº585, no Centro da cidade de Jaguaré, Estado do Espírito Santo, com o CEP: 29950-000	mês	12	R\$ 2.850,00	R\$ 34.200,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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

1.3.1 - O Estudo Técnico Preliminar.

1.3.2 - O Termo de Referência que embasou a contratação;

1.3.3 - A Proposta do contratado e eventuais anexos.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

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

2.2 - Conforme o Art. 51 da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

2.3 - Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Municipal, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

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

3 - CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

3.1 - Tendo em vista o relatório da comissão de avaliação de imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 20 de Maio de 2024, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial no valor mensal de R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais), perfazendo o montante de R\$ 34.200,00 (Trinta e quatro mil e duzentos reais).

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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

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

5 - CLÁUSULA QUINTA – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

5.2 - O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica. O imóvel possui: 01 (uma) recepção com área de 28,75 m², 01 (um) banheiro público com área de 2 m², 01 (uma) circulação I com área de 2,73 m², 01 (uma) sala I com área de 16,50 m², 01 (uma) sala II com área de 15,40 m², 01 (uma) sala III com área de 20,94 m², 01 (uma) sala IV com área de 11,63 m², 01 (uma) sala de reunião com área de 14,95 m², 01 (uma) circulação II com área de 5,06 m², 01 (uma) circulação III com área de 5,12 m², 01 (uma) cozinha com área de 6 m², 01 (um) banheiro funcionário com área de 2,90 m², 01 (uma) despensa com área de 1,79 m² e 01 (um) almoxarifado com área de 2,90 m².

5.3 - A área do imóvel tem aproximadamente 200 m² de área construída.

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

6.1 - FORMA DE PAGAMENTO

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 7.1** - Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 7.2** - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.3** - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.4** - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.5** - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.6** - Pagar os impostos e taxas;
- 7.7** - Quando for o caso, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente a enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91;

8 - CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATARIO

- 8.1** - Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.2** - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 8.3** - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 8.4** - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação que a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.5** - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;;
- 8.6** - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- 8.7** - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 8.8** - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- 8.9** - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se for o caso;
- 8.10** - Permitir a realização de reparos urgentes pelo locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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

9 - CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

- a)** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b)** Multa moratória de até 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c)** Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d)** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município, pelo prazo de até três anos;
- e)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- f)** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

9.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, os contratados que, em razão do presente contrato:

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

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

9.4 - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

9.5 - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

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

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

10 - CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.9.1 - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

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

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

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

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

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

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

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

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERENCIA

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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

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

ÓRGÃO - 030 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA - 03 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

PROJETO / ATIVIDADE - 03003.0412200012.004 MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

ELEMENTO - 3.3.90.36.00000 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

FONTES DE RECURSOS - 1500 0009999 RECURSOS NÃO VINCULADOS DA COMPENSAÇÃO DE IMPOSTOS

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

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

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

15 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

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

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

15.3 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato, **Sra. Gabriela Sanches** ou pelos respectivos substitutos **Sr. João Vitor Paganini**, conforme Portaria nº 607/2024, aos quais compete entre outras obrigações:

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

15.3.2 - Conferir o cumprimento do objeto e demais obrigações pactuadas, especialmente o atendimento às especificações atinentes ao objeto, bem como os prazos fixados no contrato, e registrando os pontos críticos



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ ESTADO DO ESPIRITO SANTO

encontrados, inclusive com a produção de provas datando, assinando e colhendo a assinatura do locador para instruir possível procedimento de sanção contratual;

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

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

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

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

15.4 - 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 em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

15.5 - O Gestor do contrato é o Gestor da Secretaria requisitante.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

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

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

17.1 - Fica eleito o foro de Jaguaré, Comarca do Estado do Espírito Santo para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Jaguaré/ES, 09 de Julho de 2024.

Marcos Antonio Guerra Wandermurem
PREFEITO MUNICIPAL DE JAGUARÉ/ES
CONTRATANTE

ADRIANO FABIO ALTOE
CONTRATADO