



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo CNPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 – Centro – Vila Pavão – ES – CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 – E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

Contrato nº 175/2025
Processo nº 002333/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 020/2025
ID CIDADES: 2025.074E0700001.10.0020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA SEDIAR A JUNTA MILITAR, IDAF (INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL), NAC (NÚCLEO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE), AGÊNCIA DO NOSSO CREDITO, E CARTÓRIO ELEITORAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE VILA PAVÃO** E A SR^a. **CREUZA RODRIGUES DE OLIVEIRA**.

INEXIGIBILIDADE - Art. 74, inciso V do **caput**, da Lei Federal n.º 14.133/21.

O **MUNICÍPIO DE VILA PAVÃO**, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Travessa Pavão, nº 80, Centro, Vila Pavão/ES, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 36.350.346/0001-67, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. **João Trancoso**, portador do CPF-MF nº 007.837.457-02 e RG nº 994.959 – SSP/ES, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a Sr^a. **Creuza Rodrigues de Oliveira**, Brasileira, Viúva, portadora do R.G nº 1.053.748 – SSP/ES e CPF nº 015.184.437-29, residente e domiciliado neste município, doravante denominado **LOCADOR**, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato, nas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente contrato a locação de um imóvel residencial localizado na Rua Germano Linhares, nº 118, Bairro Centro, Vila Pavão/ES, CEP 29.843-000, para sediar a JUNTA MILITAR, IDAF (INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL), NAC (NÚCLEO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE), AGÊNCIA DO NOSSO CREDITO, E CARTÓRIO ELEITORAL, nos termos do Processo Administrativo nº 002333/2025, Inexigibilidade de Licitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

2.1 - Este instrumento de contrato guarda inteira conformidade com o contido no Termo de Referência da **Inexigibilidade de Licitação nº 020/2025, Processo nº 002333/2025**, vinculando-se inteiramente a este termo, como se aqui transcritos estivessem, vinculando-se, ainda, à proposta da contratada e o disposto na Lei nº 14.133/21, cujos princípios e disposições serão aplicados na solução dos casos omissos, completando o presente Contrato para todos os fins de direito, independente de sua transcrição, obrigando-se as partes em todos os seus termos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 20/12/2025, e cessando de pleno direito em 20/12/2025, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública



Creuza R. de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 - Centro - Vila Pavão - ES - CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 - E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

a ser atendida através 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1 - Tendo em vista o relatório confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 03/07/2025, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em **R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O (A) LOCADOR (A) anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, especialmente quando constatada a ocorrência de caso fortuito e força maior.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao (à) LOCADOR (A) a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo (a) LOCATÁRIO (A), juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, I, da Lei Federal nº. 14.133/21.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento dar-se-á da seguinte forma:

§ 1º. O LOCADOR deverá expedir, no primeiro dia útil do mês subsequente ao da locação, RECIBO DE ALUGUEL, em nome do MUNICÍPIO DE VILA PAVÃO, em que conste:

- a) o valor do aluguel de forma numérica e por extenso;
- b) o nome completo do LOCADOR;
- c) o CNPJ ou CPF do LOCADOR;
- d) o CNPJ do MUNICÍPIO DE VILA PAVÃO (CNPJ/MF sob o nº. 36.350.346/0001-67);
- e) o número do empenho;
- f) o endereço completo do imóvel locado;

Creuza R de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 - Centro - Vila Pavão - ES - CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 - E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

g) o período referente ao aluguel.

§ 2º. A apresentação deste documento não exige o LOCADOR da exibição de outros que sejam necessários para atestar o regular pagamento dos encargos mobiliários e imobiliários, ou outros a que esteja obrigado, os quais deverão ser providenciados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação.

§ 3º. Após a avaliação do Recibo de Aluguel, constatado o atendimento de todas as cláusulas contratuais o(a) gestor do contrato dará o aceite, encaminhando-o, imediatamente, ao Setor de Empenho e Liquidação.

§ 4º. Constatando-se o recebimento definitivo pelo(a) gestor do contrato, o MUNICÍPIO efetuará o pagamento ao LOCADOR, em uma única parcela, em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação do Recibo de Aluguel, contendo o número do empenho a que se refere e o termo de recebimento definitivo.

§ 5º. O LOCADOR deverá indicar, por meio de ofício a ser entregue ao gestor de contrato, no prazo de 5 (cinco) dias após a assinatura do contrato, o número de conta bancária aberta em seu nome, o número da agência e o nome da instituição bancária em que serão efetuados os depósitos.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária:

Ficha	Fonte de Recurso
0000058	15000000000
0000128	15000000000

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE PELA FISCALIZAÇÃO

7.1. A Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos designará formalmente um servidor responsável pela fiscalização e um servidor responsável pela gestão deste Termo Contratual, sendo permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

7.2. O servidor responsável pela fiscalização será o (a) servidor (a) XXXXX XXXXXX XXXXX.

7.3. O servidor responsável pela gestão será o (a) servidor (a) XXXXX XXXXXX XXXXX.

7.4. O LOCADOR poderá manter preposto, para representá-la administrativamente, sempre que for necessário.

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1. Cumprir e fazer cumprir o disposto nas cláusulas deste Termo Contratual sem prejuízo de plena responsabilidade do LOCADOR perante o LOCATÁRIO.

8.2. A locação objeto deste Termo de Referência estará sujeita a mais ampla e irrestrita fiscalização, a qualquer hora, em toda a sua abrangência.

8.3. A ação de fiscalização não exonera o LOCADOR de suas responsabilidades contratuais.

8.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelo Fiscal do Contrato, em tempo oportuno, ao Secretário(a) Municipal de Administração e Recursos Humanos, para a adoção das medidas cabíveis.

Cruz R de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 – Centro – Vila Pavão – ES – CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 – E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 9.1. Entregar o imóvel inteiramente desocupado em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e na data fixada.
- 9.2. Garantir durante o tempo de locação o uso pacífico do imóvel.
- 9.3. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.
- 9.4. Responder por vícios ou defeitos anteriores a locação.
- 9.5. Fornecer ao LOCATÁRIO, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel.
- 9.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas.
- 9.7. Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação.
- 9.8. Pagar os impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 9.9. Informar ao LOCATÁRIO quais quer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.10. Indicar preposto para representa-la durante a execução do contrato, se necessário.
- 9.11. Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado no contrato.
- 10.2. 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 seu.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si, seus agentes, visitantes autorizados ou propostos.
- 10.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 10.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.
- 10.8. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto (se houver) e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação.
- 10.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário/preposto, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros na hipótese prevista no art. 27 da Lei n.º 8.245/91.
- 10.10. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais.

Creusa R de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 – Centro – Vila Pavão – ES – CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 – E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

10.11. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.12. Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção.

10.13. Comprometer-se em utilizar o imóvel exclusivamente para a atividade objeto do termo de referência, não podendo subloca-lo, cede-lo ou empresta-lo no todo ou em parte.

9.14. Retirar todas as instalações que forem adicionadas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

11.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o (a) locador (a) pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

12.1 - 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 (a) LOCADOR (A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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 (a) LOCADOR (A).

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO

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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda,



Creusa R de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 – Centro – Vila Pavão – ES – CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 – E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

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 (a) LOCADOR (A) dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - As partes do presente contrato serão passíveis das seguintes sanções:

§ 1º. Do locatário:

I - Havendo atraso no pagamento, pagará o **MUNICÍPIO** ao **LOCADOR** juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso, com a devida correção monetária pelo IGPM – FGV, INPC ou (IPCA – FGV), de todos o menor.

§ 2º. Do locador:

I - O descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que prejudiquem a execução do contrato, de acordo com o Parágrafo 1º da Cláusula Sexta do Contrato será passível de advertência e multa diária no valor de 5 (cinco) por cento sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato, sujeitando-se às penalidades constantes no artigo 156 da Lei 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

15.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICIDADE

16.1. Incumbirá ao Contratante providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

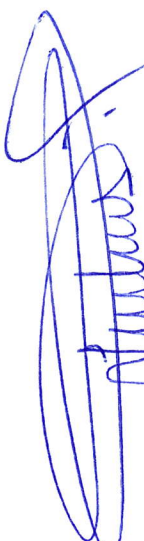
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

18.1. 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.

18.2. 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.


crucza R de Oliveira



Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo C NPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 – Centro – Vila Pavão – ES – CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 – E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

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

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

18.5. 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.

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

18.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

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

18.9. 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.

18.10. 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 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.

18.10.1. 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.


18.11. 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.

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

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) duas testemunhas que também o assinam.

Vila Pavão/ES, 19 de dezembro de 2025.


JOÃO TRANCOSO
Prefeito do Município
LOCATÁRIO


CREUZA RODRIGUES DE OLIVEIRA
LOCADOR



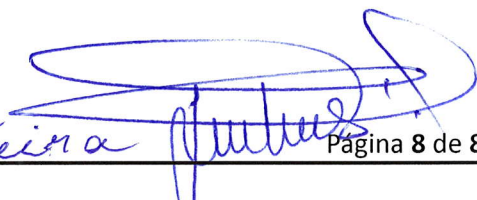
Prefeitura do Município de Vila Pavão

Estado do Espírito Santo CNPJ 36.350.346/0001-67
Rua Travessa Pavão, 80 - Centro - Vila Pavão - ES - CEP 29843-000
TeleFax (27) 3753-1022 - E-mail: vilapavao@vilapavao.es.gov.br

Testemunhas:

1 - _____
Nome:
CPF.:

2 - _____
Nome:
CPF.:

Creusa R de Oliveira 

Contrato nº 175 / 2025