



PREFEITURA DE  
**CONCEIÇÃO DO CASTELO**

Estado do Espírito Santo

## **LEI Nº 2.749/2024**

**AUTORIZA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO DE RECEITAS E NAC VINCULADOS A SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO DE CONCEIÇÃO DO CASTELO**, no Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Chefe Poder Executivo Municipal autorizado a firmar contrato de locação do Imóvel para funcionamento do Departamento de Receitas e NAC vinculados a Secretaria Municipal de Finanças.

**Art. 2º** A locação se dará nos termos da Nova Lei de Licitações nº 14.133, de 1º de Abril de 2021.

**Art. 3º** O valor mensal a ser pago pela Municipalidade será com base no preço médio de locação de imóveis praticados no município de Conceição do Castelo/ES.

**Art. 4º** O período de locação do imóvel que trata a presente lei será da data de assinatura do contrato até 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado por igual período, com autorização legislativa.

**Art. 5º** As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, constante do orçamento de 2025.

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Conceição do Castelo -- ES, 12 de dezembro de 2024

  
**CHRISTIANO SPADETTO**  
**Prefeito de Conceição do Castelo -- ES**

## SANÇÃO

Eu, **CHRISTIANO SPADETTO**, Prefeito de Conceição do Castelo, Estado do Espírito Santo, no uso de minhas atribuições legais, e nos termos previstos no artigo 42 da Lei Orgânica Municipal, **SANCIONO**, para todos os fins de direito e que se fizerem necessários, o **PROJETO DE LEI nº. 154/2024**, de autoria do Poder Executivo Municipal e aprovado pela Câmara Municipal na data de 10 de dezembro de 2024, atribuindo-a como **LEI nº. 2749/2024**.

Gabinete do Prefeito de Conceição do Castelo - ES, ao dia doze de dezembro de dois mil e vinte e quatro.



**CHRISTIANO SPADETTO**  
Prefeito de Conceição do Castelo – ES



**MINUTA DE TERMO DE CONTRATO**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LOCAÇÃO**



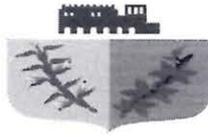
(Processo Administrativo nº.....)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../....,**  
**QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE**  
**CONCEIÇÃO DO CASTELO, POR INTERMÉDIO**  
**DO (A) ..... E**  
.....

**A PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO** por intermédio do(a) ..... (órgão contratante), com sede no(a) ....., na cidade de ..... /Estado ..., inscrito(a) no CNPJ sob o nº ....., neste ato representado(a) pelo(a) ..... (cargo e nome), nomeado(a) pela Portaria nº ....., de .... de ..... de 20..., publicada no *DOU* de .... de ..... de ....., portador da Matrícula Funcional nº ....., doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) ....., inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF sob o nº ....., sediado(a) na ....., doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa **OU** procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente de *Inexigibilidade n. .../....*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de ....., objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações do ..... (nome do locatário ou setor).
- 1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.



## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

### **3.1. O LOCADOR obriga-se a:**

- 3.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2.** 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 do LOCATÁRIO;
- 3.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6.** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9.** *Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:*
- 3.1.10.** *Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
- 3.1.11.** *Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
- 3.1.12.** *Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
- 3.1.13.** *Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
- 3.1.14.** *Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
- 3.1.15.** *despesas de decoração e paisagismo;*



- 3.1.16.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.1.17.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.18.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.19.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- 4.1.** O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.3.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.4.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.5.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.6.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



- 4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.



#### **CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- 5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

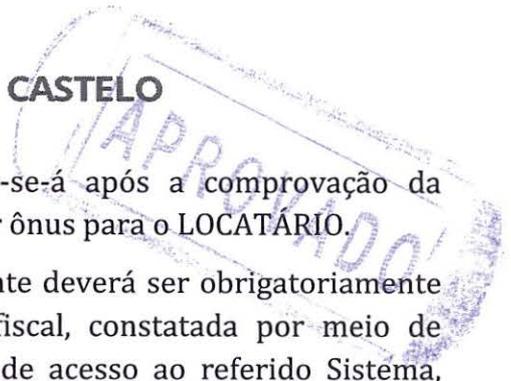
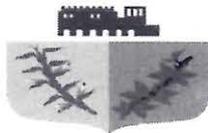
- 6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ [0,00] (*valor por extenso*), perfazendo o valor total de R\$ [0,00] (*valor por extenso*).

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA FINALIDADE**

7. O imóvel, objeto da LOCAÇÃO DO IMÓVEL, DESTINA-SE A ....., não podendo ser alterada sua destinação sem expresse consentimento do Locador.

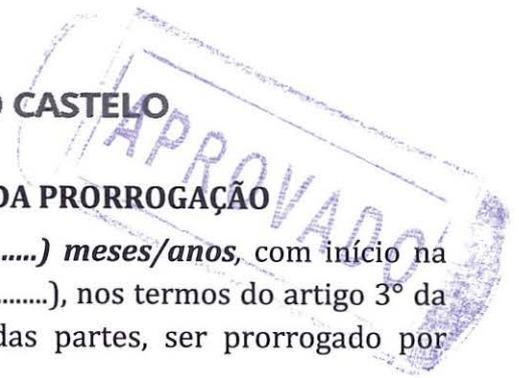
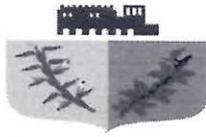
#### **CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO**

- 8.1.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.
- 8.1.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 8.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.



Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

- 8.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 8.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).
- 8.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 8.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 8.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 8.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.
- 8.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.
- 8.10. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 8.11. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

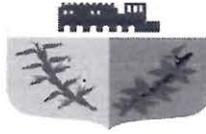


### **CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

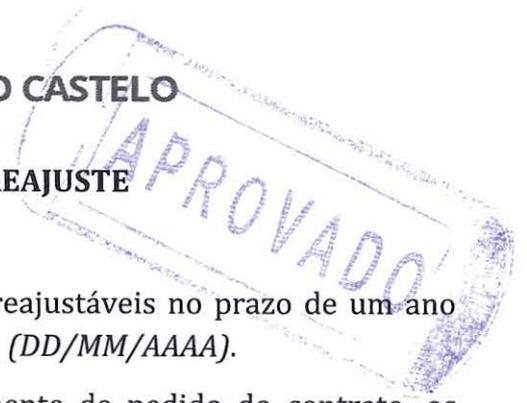
- 9.1. O prazo de vigência do contrato será de .....(.....) **meses/anos**, com início na data de .....(.....) e encerramento em .....(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 9.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 9.1.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*
- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
  - b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
  - c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
  - d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.
- 9.1.2.1. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*
- 9.1.2.2. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*
- 9.1.2.3. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*
- 9.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de ..... (.....) **dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### **CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

- 10.1. 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.



**CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE**



- 11.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em \_\_/\_\_/\_\_ (DD/MM/AAAA).
- 11.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice \_\_\_\_\_ (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas - FGV*, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 11.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 11.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 11.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 11.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 11.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 11.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, na dotação abaixo discriminada:

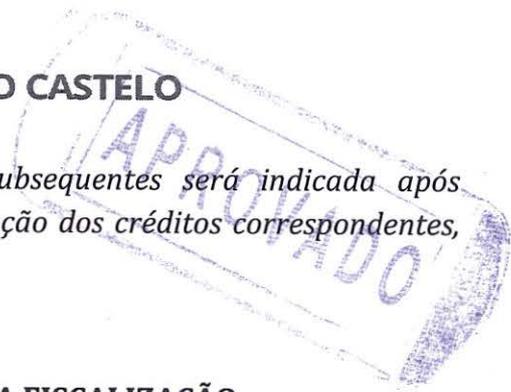
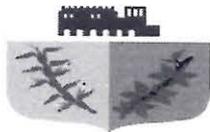
**Gestão/Unidade:**

**Fonte:**

**Programa de Trabalho:**

**Elemento de Despesa:**

**PI:**



*12.2.A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.**A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**13.1.1.** O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

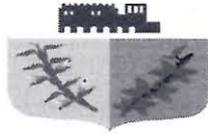
**14.1.**Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

**14.2.**As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

**14.3.**Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**15.1.**Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas aplicáveis, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO**

16.1. 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 OITAVA - DO FORO**

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Conceição do Castelo-ES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de Conceição do Castelo-ES, ..... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
PREFEITO MUNICIPAL

\_\_\_\_\_  
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

**TESTEMUNHAS**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_