

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 015/2021

## EDITAL DE INTERESSE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

O DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESPÍRITO SANTO – DETRAN|ES, através da COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL no uso de suas atribuições e de acordo com o disposto no Artigo 57, Inciso II da Lei 8.666/93 e alterações posteriores, torna público o presente Edital de procura para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO POSTO DE ATENDIMENTO VEICULAR – PAV NO MUNICÍPIO RIO NOVO DO SUL**, sob o processo administrativo nº 2021-P70JV, nas condições e quantidades abaixo descritas, com o objetivo de realizar atendimento à população e as demandas do DETRAN|ES.

**1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL:**

- 1.1 O imóvel deverá estar localizado na zona urbana do Município de Rio Novo do Sul/ES, com as características abaixo:
- a) Loja comercial sem paredes divisórias destinadas às instalações administrativas, com no mínimo 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) e no máximo 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);
  - b) O layout do imóvel será elaborado pelo DETRAN|ES e entregue ao proprietário para as adequações necessárias antes da formalização do contrato, isso se faz necessário visto tornar-se o ambiente adequado para utilização e funcionalidade da agência;
  - c) 01 (uma) área destinada ao funcionamento de copa/cozinha;
  - d) No mínimo 01 (um) banheiro adaptado para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, masculina/feminino, de acordo com NBR 9050 e legislações correlatas;
  - e) O imóvel deve ser provido de acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulações interna e externa sob critérios técnicos da norma ABNT NBR 9050 e legislações correlatas;
  - f) Caso o imóvel não atenda aos requisitos de acessibilidade para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida sob critérios técnicos da norma ABNT NBR 9050 e legislações correlatas, exigidos nos itens (d) e (e), as adequações poderão ser executadas e comprovadas em **90 (noventa) dias** ininterruptos a contar do início da vigência do contrato, a expensas do locador;
  - g) Entrada de energia trifásica;
  - h) Rede elétrica aterrada;
  - i) Medidores de energia e água independentes;
  - j) Local não sujeito a alagamento;
  - k) A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso aos usuários e credenciados e próximos aos corredores de transportes coletivos públicos municipais e intermunicipais.
- 1.2 Os proponentes deverão oferecer os imóveis com a área solicitada já construída, salvo o permitido na letra "f" do item 1.1 que consta na descrição do objeto.
- 1.3 A proposta de imóvel que atenda a todos os itens exigidos no chamamento público, que consta na descrição do objeto, terá preferência sobre as demais, haja vista a necessidade de atendimento ao interesse público e à execução das atividades fins desta Autarquia.
- 1.4 Toda e qualquer obra/reforma/adequação a ser realizada no imóvel, tais como: adequações nas instalações elétricas em geral, nas instalações hidráulicas, nas instalações de rede lógica (pontos e passagem de cabeamento CAT 6) e para a instalação de ar condicionado tipo split (tomadas elétricas e dreno para escoamento de água), serão de responsabilidade e expensas do proprietário do imóvel e deverão estar



conforme o projeto de layout apresentado pela Subgerência de Engenharia e Obras Cíveis – SEOC do DETRAN/ES. Estas deverão ser executadas e comprovadas em **90 (noventa) dias** ininterruptos a contar do início da vigência do contrato.

- 1.5 O proprietário deverá apresentar declaração de disponibilidade em executar as obras de reformas e adequações do imóvel, incluso rede elétrica, rede lógica, rede hidráulica e sistema de ar condicionado para acomodação do DETRAN|ES, após vistoria realizada pela Subgerência de Engenharia e Obras Cíveis – SEOC (ANEXO II).
- 1.6 No caso de pequenas obras/reformas/adequações a serem realizadas, **durante a ocupação do imóvel pelo DETRAN|ES**, estas deverão ser executadas atendendo aos princípios e normas de segurança do trabalho, não podendo trazer prejuízos aos usuários, servidores e nem ao bom funcionamento do PAV ou a qualquer bem, patrimônio e documentos que ali estiverem alocados, para tais serviços a serem executados, deverá o proprietário estar previamente acordado com o chefe da referida unidade.
- 1.7 Para fins de comprovação de que o imóvel está em conformidade com a norma técnica da ABNT NBR 9050 e legislações correlatas, o proprietário deverá apresentar documento emitido por órgão competente dentro do prazo estipulado na letra “f” do item 1.1, que consta na descrição do objeto.
- 1.8 Caso o proprietário não cumpra o exigido **no item 1.4 e na letra “f” do item 1.1**, que consta na descrição do objeto, o contrato será passível de rescisão.
- 1.9 O imóvel deverá ainda obedecer ao código de Postura Municipal e ao Plano Diretor Municipal e demais legislações correlatas, bem como não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pelo DETRAN/ES.
- 1.10 Cabe atentar para o pagamento do aluguel referente à locação do imóvel, que somente será realizado após a conclusão de toda obra/reforma/adequações.

## 2 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Para avaliação das propostas é necessário apresentar os seguintes documentos:

- a) Carta de “Habite-se”.
- b) Certidão Negativa de Débitos do Município.
- c) Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.
- d) Fotos e/ou imagens do imóvel.
- e) Cópia impressa e digital do projeto arquitetônico do imóvel contendo planta baixa, corte, fachada, cobertura e planta de situação.
- f) Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo.
- g) Declaração do proponente de que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contra fogo, conforme versa o inciso VIII, do Art. 22, da Lei nº 8.245/91 (ANEXO III).

## 3 - DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

3.1 Para avaliação das propostas é necessário apresentar cópia dos seguintes documentos:

- a) Cédula de Identidade;
- b) Cadastro Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de Endereço;
- d) Certidão de Nascimento/Casamento;
- e) Certidão da Dívida Ativa Municipal;
- f) Certidão Negativa de Débitos Estadual;
- g) Certidão Negativa de Débitos com a União;



h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT).

3.2 Em se tratando de proponente casado sob qualquer regime com comunhão de bens, deverá ser apresentada a mesma documentação acima de ambos os cônjuges, e a proposta deverá ser apresentada de forma conjunta.

#### **4 - DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:**

4.1 Para avaliação das propostas é necessário apresentar cópia dos seguintes documentos:

- a) Contrato Social e suas respectivas alterações;
- b) Certidão da Dívida Ativa Municipal;
- c) Certidão Negativa de Débitos Estadual;
- d) Certidão Negativa de Débitos com a União;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT);
- f) Certidão de FGTS.

#### **5 - APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

5.1 Encontra-se em anexo ao Edital a proposta de locação (ANEXO I) que deverá ser preenchida e entregue junto à documentação.

5.2 As propostas seguirão o presente edital de chamamento público, que visa à clareza e padronização dos requisitos. Informações adicionais ou que extrapolem os requisitos objetivados pela Administração serão desconsideradas, assim como aquelas propostas que porventura adotem modelos diferentes e diversos do presente.

5.3 As propostas deverão ser formalmente assinadas. As propostas sem assinatura serão desconsideradas.

**5.4 A proposta e a documentação (do imóvel, da pessoa física ou jurídica e as declarações) deverão ser apresentados das seguintes formas:**

- a) Meio digital (PREFERENCIALMENTE): digitalizar a documentação em formato "PDF" e encaminhar por meio eletrônico para o e-mail: [cpl@detran.es.gov.br](mailto:cpl@detran.es.gov.br) e [cpldetranes@gmail.com](mailto:cpldetranes@gmail.com); ou**
- b) Meio Impresso: em envelope lacrado, na Sede do DETRAN|ES à COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL, sito a: Avenida Fernando Ferrari, 1080, Edifício América Centro Empresarial, Torre Sul – Mata da Praia, 6º andar, Vitória/ES – CEP: 29.066-920.**

5.5 A validade da proposta de preços deverá ser de **60 (sessenta) dias** contados da data para a entrega da mesma, determinada neste edital.

5.6 O DETRAN|ES reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta, telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato conforme Anexo I deste edital.

5.7 O valor efetivo da locação será estabelecido posteriormente, em razão das condições de aproveitamento dos imóveis oferecidos e depois de verificados o atendimento aos requisitos estabelecidos neste edital e da compatibilidade de seu valor de mercado, conforme previsto no inciso II do artigo 57, da Lei 8666/93 e alterações posteriores.

#### **6 - LOCAL DE ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS**



6.1 As propostas e documentações deverão ser entregues na COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL - Avenida Fernando Ferrari, 1080, Edifício América Centro Empresarial, Torre Sul, 6º andar – Mata da Praia, Vitória/ES – CEP: 29.066-920 até o dia **13/12/2021** no horário das 09h00min às 16h00min de segunda a sexta-feira.

## **7 - ABERTURA DAS PROPOSTAS**

7.1 A abertura das propostas será no 9º (nono) dia útil, após a publicação do Edital no DIO/ES.

## **8 - ELEIÇÃO DO IMÓVEL**

8.1 Quanto à avaliação dos critérios de seleção do imóvel caberá a CPL – COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO do DETRAN|ES. Essa avaliação terá critérios objetivos e será baseada nas especificações contidas no item 1 desse edital.

8.2 A aprovação da(s) proposta(s) que continuarão a participar do Chamamento Público será realizada pela CPL - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO no prazo de até **03 dias úteis** a partir do recebimento de toda documentação no referido setor, apresentando como critérios de avaliação o item 01 (REQUISITOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL), o item 2 (DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL), e os itens 3 ou 4 (DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA OU DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA).

8.3 A Subgerência de Engenharia e Obras Cíveis - SEOC irá avaliar os imóveis provenientes das propostas aprovadas no item 8.2 no **prazo de até 20 dias úteis** a partir do recebimento de toda documentação no referido setor, até fim deste prazo a SEOC irá elaborar um Parecer Técnico completo de cada imóvel para subsidiar a decisão do setor solicitante.

8.4 Após a elaboração dos Pareceres Técnicos dos imóveis (item 8.3), a SEOC deverá encaminhar os mesmos a Comissão Permanente de Licitação - CPL para que esta proceda com a publicação do resultado do Parecer Técnico elaborado pela SEOC no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo e no site do DETRAN/ES.

8.5 Demonstrada à **pluralidade de proponentes** que possivelmente atenda aos requisitos mínimos exigidos neste Edital, o DETRAN/ES realizará a contratação após regular procedimento licitatório na forma da Lei 8.666/93. Caso contrário, a locação será realizada por dispensa de licitação na forma do art. 24, inciso X da Lei Federal 8.666/93.

## **9 - CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO IMÓVEL**

9.1 Para seleção do imóvel serão observados os critérios:

- a) Localização;
- b) Qualidade das instalações físicas do imóvel;
- c) Idade de construção do imóvel;
- d) Atendimento a todos os requisitos do projeto básico.

## **10 – CONTRATAÇÃO**

10.1 As obrigações decorrentes da contratação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESPÍRITO SANTO - DETRAN|ES, a ser denominada LOCATÁRIO, e o proponente vencedor, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Leis nº 8.666/93 e 8.245/91, de 18 de outubro 1991, do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e das demais normas pertinentes.



10.2 Para a formalização do Contrato será utilizada a minuta padrão a ser extraída do sítio da Procuradoria Geral do Estado – PGE/ES (ANEXO IV).

## 11 - DO PAGAMENTO

11.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo 10º (décimo) dia útil do mês subsequente conforme a Portaria SEFAZ Nº 34-R, de 18/06/2020 ou legislação que vier substituir essa Portaria.

## 12 - VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1 O prazo de vigência contratual será de **60 (sessenta) meses**.

12.2 Terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do resumo de contrato no Diário Oficial, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito, aprovação da Assessoria Jurídica do DETRAN e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

12.3 É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

12.4 A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro que vier substituí-lo.

12.5 O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que desta ocorra qualquer ônus de qualquer natureza ao locatário.

12.6 Quanto à rescisão contratual importante observar as hipóteses de rescisão do contrato de locação e as prerrogativas da locatária elencadas na minuta de contrato a ser extraída do sítio da Procuradoria Geral do Estado – PGE/ES e no Anexo II deste edital.

## 13 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

13.1 O servidor analisará os critérios de seleção do imóvel, bem como todas as especificações exigidas neste Edital.

13.2 As informações prestadas serão objeto de análise e avaliação pela Administração, que poderá promover diligências para verificar ou complementar as informações ou documentações. A garantia e validação das condições e da capacidade das instalações, dos componentes e da estrutura do imóvel serão ainda prestadas pelo (a) LOCADOR (A), no momento da contratação, podendo ser exigida a apresentação formal de laudo (s) técnico (s) ou projeto (s), original (is) ou cópia (s), registrado (s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/ES, em que conste a identificação do respectivo responsável (is) técnico (s).

13.3 Os mesmos procedimentos serão adotados para o Sistema de Prevenção, Sinalização, Proteção e Combate a Incêndio e Pânico, contudo será exigida no momento da contratação a apresentação formal de laudo de vistoria, original com cópia simples, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBM/ES, atestando a adequação das instalações aos instrumentos normativos vigentes, atualizados e incidentes a cada caso.

13.4 As Certidões e os projetos que serão entregues junto com as propostas não serão devolvidos aos proponentes.

13.5 As Certidões e os projetos serão utilizados para a avaliação das condições e situação do imóvel e de seu proprietário.

13.6 O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.



**14 – INFORMAÇÕES**

14.1 Mais informações poderão ser obtidas através do e-mail [cpl@detran.es.gov.br](mailto:cpl@detran.es.gov.br) ou dos telefones (27) 3145-6446 / 6393 e (27) 98817-6171, no horário de 09h00min as 16h00min, de segunda a sexta-feira na CPL - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO.

14.2 A forma de execução para o cumprimento das disposições técnicas de que trata o objeto, ficará adstrito ao preenchimento adequado do ANEXO I deste Chamamento Público nº 015/2021, no momento em que se encontrará disponível no site deste DETRAN|ES, qual seja, [www.detran.es.gov.br](http://www.detran.es.gov.br).

Vitória, 30 de novembro de 2021.

**Jean Pereira da Silva**  
COMISSÃO PERMANENTE DE  
LICITAÇÃO

**Jessica Coutinho Miranda**  
COMISSÃO PERMANENTE DE  
LICITAÇÃO

**Marcos Tadeu Rosa**  
COMISSÃO PERMANENTE DE  
LICITAÇÃO



**ANEXO I  
PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

**DADOS DO PROPRIETÁRIO (A)/PROCURADOR (A)**

Nome:

CNPJ/CPF:

Nº de Identidade - Órgão Emissor / Inscrição Estadual:

Endereço Completo:

Nacionalidade:

Estado Civil:

Profissão:

Telefone (s) de Contato:

E-mail:

\*No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega direitos para a proposição da locação do imóvel.

**DADOS DO CÔNJUGE**

Nome:

CNPJ/CPF:

Nº de Identidade - Órgão Emissor / Inscrição Estadual:

Endereço Completo:



Nacionalidade:

Estado Civil:

Profissão:

Telefone (s) de Contato:

E-mail:

\*No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega direitos para a proposição da locação do imóvel.

**DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

Nome/identificação:

Endereço completo:

Número da Matrícula de Registro do Imóvel Atualizada/Cartório:

Número de inscrição na Secretaria de Fazenda:

Código de identificação na Operadora de Energia Elétrica:

Código de identificação na Operadora de Serviço de Água e Esgoto:

**VALOR DA LOCAÇÃO**

Valor mensal da locação do imóvel:

Valor do Condomínio (Quando Assim Estiver Constituído):

R\$:





Descrição das Áreas que compõem o Imóvel:

**DADOS DE DIMENSÃO DO IMÓVEL.**

Área total em metros quadrados "M²" (conforme "Carta de Habite-se"):

Área livre:

**DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL**

1. Está localizado no município de Rio Novo do Sul/ES conforme projeto básico?  
 Sim.     Não.
  
2. Está situado em local de fácil acesso para veículos?  
 Sim.     Não.
  
3. A (s) via (s) de acesso é (são) devidamente pavimentada (s)?  
 Sim.     Não.
  
4. A (s) via (s) de acesso, a (s) via (s) periférica (s) e o local onde está localizado o imóvel são sujeitos a alagamentos?  
 Sim.     Não.
  
5. Possui disponibilidade de transporte público coletivo nas proximidades?  
 Sim.     Não.
  
6. Possui destinação de uso comercial, de escritório, para atividades empresariais e institucionais?  
 Sim.     Não.
  
7. A estrutura está em condições adequadas de segurança e possui capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou quaisquer problemas que possam comprometer sua resistência conforme os parâmetros de cálculo de estruturas de edificações da ABNT NBR 6.120/1980?  
 Sim.     Não.



8. Possui "Carta de Habite-se"?

Sim.

Não.

9. Possui escritura de posse?

Sim.

Não.

10. Possui cadastro regular no SIGA - Sistema Integrado de Gestão Administrativa ou Certidões Negativas do INSS, FGTS, Fazenda Pública Federal, Estadual a Municipal?

Sim.

Não.

11. Possui outras certidões negativas, de nada consta e demais documentos comprobatórios de regularidade que permitam a contratação com a Administração Pública?

Sim.

Não.

12. Está disponível para a contratação da locação pelo prazo de 60 (sessenta) meses?

Sim.

Não.

\_\_\_\_\_ -ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do interessado



<b>CHECK-LIST DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA</b>		
<b>APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ANEXO I)</b>	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>
<b>DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL</b>		
Carta de "Habite-se"		
Certidão Negativa de Débitos do Município		
Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente		
Fotos e/ou imagens do imóvel		
Cópia impressa e digital do projeto arquitetônico do imóvel contendo planta baixa, corte, fachada, cobertura e planta de situação		
Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo		
Declaração do proponente de que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contra fogo, conforme versa o inciso VIII, do Art. 22, da Lei nº 8.245/91 (ANEXO II)		
Declaração de disponibilidade em executar as obras de reformas e adequações do imóvel, incluso rede elétrica, rede lógica, rede hidráulica e sistema de ar condicionado para acomodação do DETRAN ES, após vistoria realizada pela Subgerência de Engenharia e Obras Civis – SEOC (ANEXO III)		
<b>DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA</b>		
Cédula de Identidade		
Cadastro Pessoa Física (CPF)		
Comprovante de Endereço		
Certidão de Nascimento/Casamento		
Certidão da Dívida Ativa Municipal		
Certidão Negativa de Débitos Estadual		
Certidão Negativa de Débitos com a União		
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT)		
<b>DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA</b>		
Contrato Social e suas respectivas alterações		
Certidão da Dívida Ativa Municipal		
Certidão Negativa de Débitos Estadual		
Certidão Negativa de Débitos com a União		
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT)		
Certidão de FGTS		



## ANEXO II

## DECLARAÇÃO PARA ADEQUAÇÃO DO LAYOUT DO IMÓVEL

Considerando que o layout do imóvel será elaborado pelo DETRAN|ES e entregue ao proprietário para as adequações necessárias antes da formalização do contrato, isso se faz necessário visto tornar-se o ambiente adequado para utilização e funcionalidade da agência.

Eu, \_\_\_\_\_, CPF, \_\_\_\_\_ declaro disponibilidade em executar as obras de reformas e adequações do imóvel, incluso rede elétrica, rede lógica, rede hidráulica e sistema de ar condicionado para acomodação do DETRAN|ES, após vistoria realizada pela Subgerência de Engenharia e Obras Cíveis - SEOC.

\_\_\_\_\_ -ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do interessado



**ANEXO III  
DECLARAÇÃO REFERENTE AO  
PRÊMIO DE SEGURO COMPLEMENTAR CONTRAFOGO**

Eu, \_\_\_\_\_, CPF, \_\_\_\_\_, declaro que no momento da contratação o imóvel ofertado estará assegurado por Prêmio de Seguro complementar contrafogo, conforme versa o inciso VIII, do Art. 22, da Lei nº 8.245/91.

\_\_\_\_\_ -ES, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do interessado



**ANEXO IV  
MINUTA DO CONTRATO**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Contrato nº \_\_\_\_\_  
Processo nº \_\_\_\_\_

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E**

O Estado do Espírito Santo, por intermédio do \_\_\_\_\_ (nome do Órgão) \_\_\_\_\_, adiante denominado Contratante, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_ com sede na \_\_\_\_\_ (endereço completo) \_\_\_\_\_, representada legalmente pelo seu Secretário \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil e profissão) \_\_\_\_\_, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado \_\_\_\_\_ (endereço completo) \_\_\_\_\_, e a Empresa \_\_\_\_\_, doravante denominada, adiante denominada LOCATÁRIA, \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão) \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_ (endereço completo) \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na \_\_\_\_\_ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_ folha \_\_\_\_.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para \_\_\_\_\_ (especificar qual será a destinação do imóvel) \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

3.1 - O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se em \_\_\_\_\_ (dia, mês e ano) \_\_\_\_\_ e cessando de pleno direito em \_\_\_\_\_ (dia mês e ano) \_\_\_\_\_, independente de notificação, aviso ou interposição 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 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**

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



**PARÁGRAFO TERCEIRO**

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.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL**

4.1 Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de \_\_/\_\_/\_\_, 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\$ \_\_\_\_\_(valor por extenso)\_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCADOR 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.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

**5. CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo 10º (décimo) dia útil do mês subsequente conforme a Portaria SEFAZ Nº 34-R, de 18/06/2020 ou legislação que vier substituir essa Portaria.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.



**PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

**PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

**6. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº ..... - ....., Elemento de Despesa nº ..... do orçamento da (SIGLA DO ÓRGÃO) para o exercício de .....

**7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- i. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- ii. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- iii. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- iv. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- v. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- vi. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- vii. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, 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 nº 8.245/91.

**8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- i. Pagar pontualmente o aluguel;
- ii. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- iii. 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;
- iv. 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;
- v. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- vi. 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;
- vii. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- viii. 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;
- ix. 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;
- x. 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.

**9. CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- i. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- ii. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após





autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que viveu o ajuste.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1 - 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 locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

#### **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 expresso consentimento do LOCADOR.

#### **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 expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

#### **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.

#### **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1 - Nos termos do artigo 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.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

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

#### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1 - 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.



**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE**

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA AVERBAÇÃO**

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ADITAMENTOS**

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória, \_\_\_\_ (dia, mês e ano)\_\_\_\_.

---

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome  
Nº CPF ou RG

\_\_\_\_\_  
Nome  
Nº CPF ou RG



## ASSINATURAS (3)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**JESSICA COUTINHO MIRANDA**  
MEMBRO (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)  
DETRAN - DETRAN - GOVES  
assinado em 30/11/2021 16:21:00 -03:00

**JEAN PEREIRA DA SILVA**  
PRESIDENTE (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)  
DETRAN - DETRAN - GOVES  
assinado em 30/11/2021 16:36:55 -03:00

**MARCOS TADEU ROSA**  
SUPLENTE (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)  
DETRAN - DETRAN - GOVES  
assinado em 30/11/2021 16:15:52 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 30/11/2021 16:36:56 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por JESSICA COUTINHO MIRANDA (MEMBRO (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO) - DETRAN - DETRAN - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-KB4HC6>