CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2023

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 UTILIZAÇÃO NA APLICAÇÃO DE PROVAS PRÁTICAS DE TRÂNSITO, CATEGORIA "A" NO MUNICÍPIO DE SERRA**, sob o processo administrativo nº 2023-087V1, 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 Serra/ES**, com as características abaixo:

a) Imóvel em área plana não sujeita a alagamentos, com no mínimo 940m² e máximo de 3.000m² (visando alcançar maiores interessados, pois com o tamanho mínimo é possível atender a necessidade do Detran, e com o tamanho máximo não fica tanta área ociosa a depender do layout do espaço – priorizando sempre a que for de menor valor de aluguel, independentemente do valor por m²).

b) Área livre, sem colunas ou obstáculos, pavimentada (preferencialmente coberta) e com dimensões mínimas de 24,5m x 31,7m, construída nos moldes dos projetos constantes no ANEXO I, ou adaptada desde que previamente autorizado pela Diretoria de Segurança no Trânsito e/ou da Diretoria de Habilitação e Veículos do DETRAN.

c) Local coberto, para utilizar na identificação dos candidatos.

d) No mínimo, 02 banheiros (masculino e feminino), sendo ao menos 01 banheiro acessível a pessoas com deficiências – ABNT NBR 9050.

e) O local deverá ser murado com altura mínima de 2 m.

f) Todo imóvel deve possuir acessibilidade a pessoas com deficiências – ABNT NBR 9050.

g) Para admissibilidade do imóvel no interesse neste contrato o mesmo deverá ser apreciado por equipe técnica do DETRAN, previamente, determinada pela Diretoria Administrativa, Financeira e Gestão de Pessoas do Detran/ES.

h) Estar localizada na região urbana, com acesso a ponto de transporte público coletivo, no máximo à 600 (seiscentos) metros.

1.2 Os proponentes deverão oferecer os imóveis com a área solicitada já construída ou desenvolver o projeto executivo em até 15 (quinze) dias e realizar as construções/reformas necessárias no imóvel a fim de atender todas exigências contidas neste instrumento com todo custo da obra por conta do LOCADOR, no máximo em 90 (noventa) dias de celebração do contrato, sendo devido o pagamento do aluguel apenas após aceite pelo DETRAN/ES e posterior à conclusão de todas as obras/reformas necessárias.

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 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 Coordenação de Manutenção Predial (ANEXO II).

1.5 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 da área ou a qualquer bem,

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 1 / 20

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.

1.6 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 de 90 (noventa) dias da celebração do contrato.

1.7 Caso o proprietário não cumpra o exigido no item 1.1 o contrato será passível de rescisão.

1.8 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.

1.9 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 Mapa de localização do imóvel, tipo "Google Maps" ou similar.
e) Cópia impressa e digital do projeto arquitetônico do imóvel contendo planta baixa, corte, fachada, cobertura e planta de situação (Planta baixa do imóvel atualizada e digitalizada no programa autocad).
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 contrafogo, 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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 2 / 20

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 e 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 **09/08/2023** 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 Coordenação de Manutenção Predial 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

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 3 / 20

a coordenação 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 Coordenação de Manutenção Predial deverá encaminhar os mesmos a Comissão Permanente de Licitação - CPL para que esta proceda com a publicação do resultado do Parecer Técnico elaborado pela Coordenação de Manutenção Predial - COMAP 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 ESPIRITO 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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 4 / 20

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 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 n° 003/2023, no momento em que se encontrará disponível no site deste DETRAN|ES, qual seja, www.detran.es.gov.br.

Vitória/ES, 27 de julho de 2023.

Jean Pereira da Silva	**Verônica Vieira Spalenza**	**Fabiana Del Caro Predini**
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO	COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO	COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 5 / 20

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:

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 6 / 20

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$:

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 7 / 20

Descrição das Áreas que compõem o Imóvel (total de vagas disponíveis):

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 Serra/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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 8 / 20

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 2023.

_____

Assinatura do interessado

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 9 / 20

CHECK-LIST DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA		
APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ANEXO I)	**SIM**	**NÃO**
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL		
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 contrafogo, 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 Coordenação de Manutenção Predial - COMAP (ANEXO III)		
DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA		
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)		
DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA		
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		

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 10 / 20

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 Coordenação de Manutenção Predial - COMAP.

_____-ES, _____ de _____ de 2023.

_____

Assinatura do interessado

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 11 / 20

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 2023.

_____
Assinatura do interessado

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 12 / 20

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. CLÁSULA 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. CLÁSULA 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 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 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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 13 / 20

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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 14 / 20

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

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 15 / 20

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 vigeu 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. CLÁSULA 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.

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 16 / 20

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

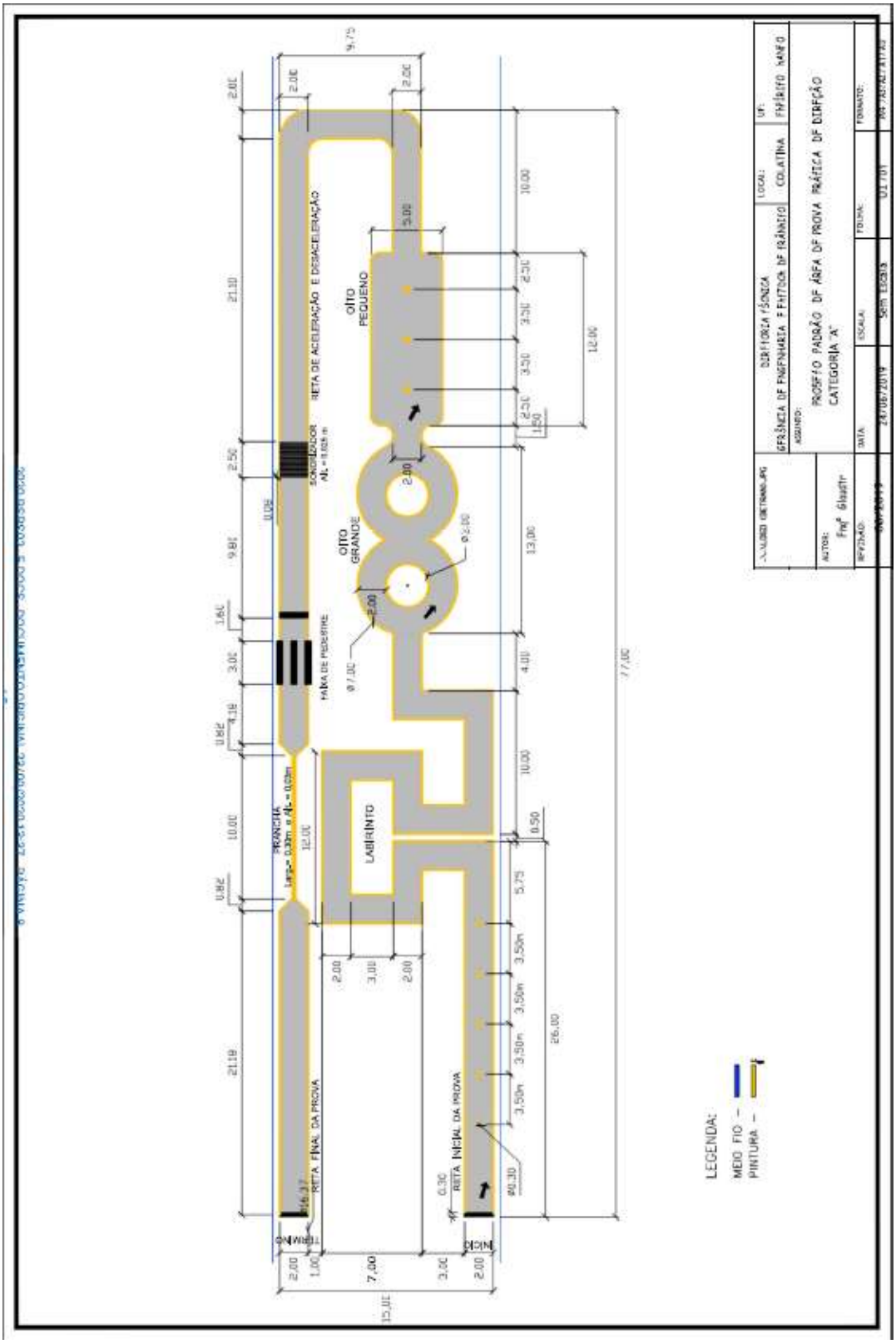
_____
LOCATÁRIO

Testemunhas:

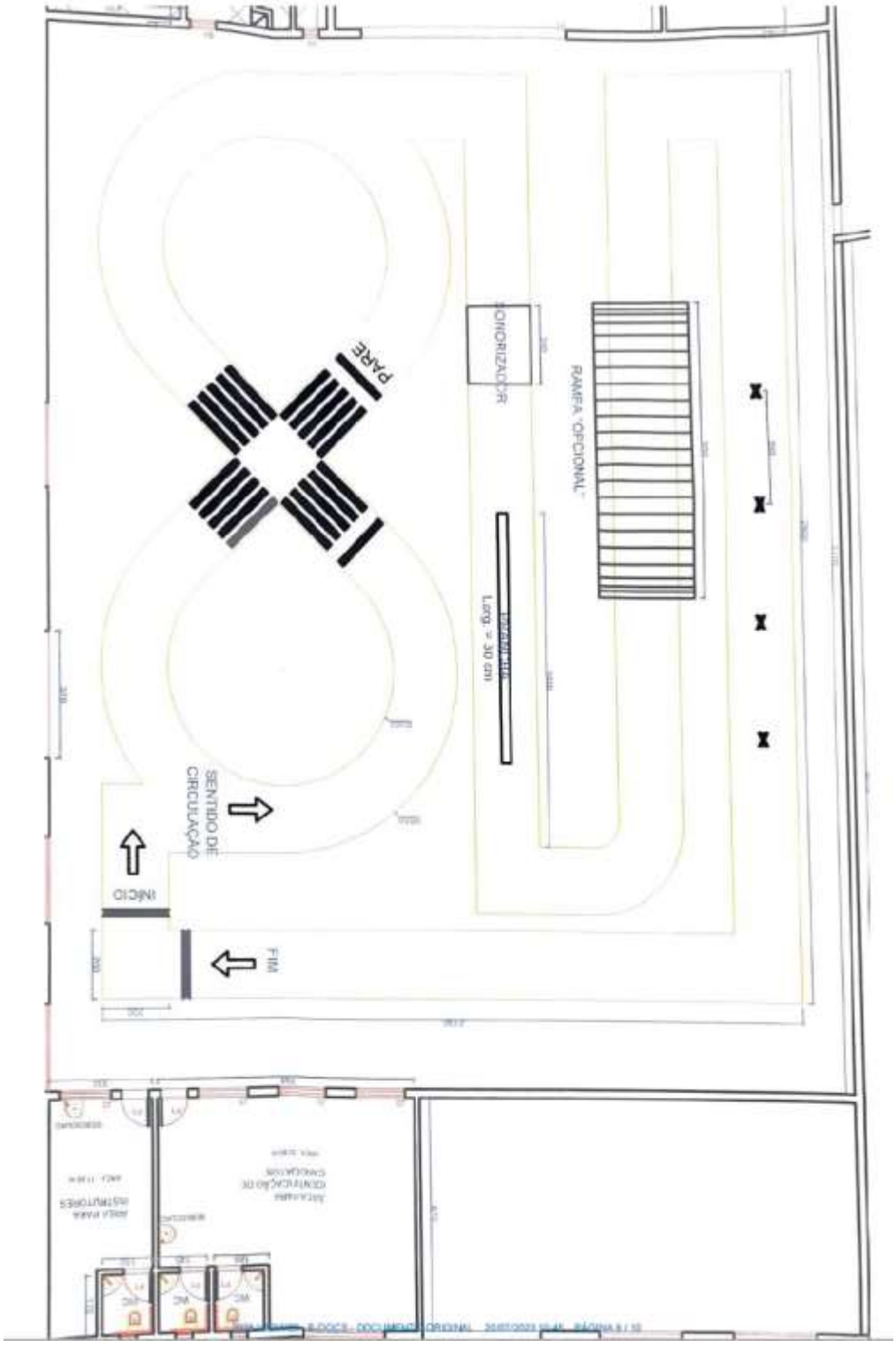
_____ _____
Nome Nome
Nº CPF ou RG Nº CPF ou RG

2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 17 / 20

ANEXO V



2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 18 / 20



2023-R190NV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 27/07/2023 15:53 PÁGINA 19 / 20

ASSINATURAS (3)

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

VERÔNICA VIEIRA SPALENZA
MEMBRO (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)
DETRAN - DETRAN - GOVES
assinado em 27/07/2023 15:42:39 -03:00

JEAN PEREIRA DA SILVA
PRESIDENTE (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)
DETRAN - DETRAN - GOVES
assinado em 27/07/2023 15:53:40 -03:00

FABIANA DEL CARO PEDRINI
MEMBRO (COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO)
DETRAN - DETRAN - GOVES
assinado em 27/07/2023 15:44:01 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 27/07/2023 15:53:41 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por VERÔNICA VIEIRA SPALENZA (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/2023-R190NV