



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº 2024.000069.41101.01  
Processo nº 2024-VS1XP  
ID CiudadES nº2024.500E0600019.10.0007

#### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E A EMPRESA EVIDENCE GESTÃO IMOBILIÁRIA E CORRETORA DE SEGUROS.

O Estado do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEAMA, neste ato representado por seu Secretário de Estado Sr. Felipe Rigoni Lopes, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção doravante denominada LOCATÁRIO, órgão da administração direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 31.752.645/0001-04, com sede na Rua Doutor João Carlos de Souza, nº 107 - sala 1.101, Barro Vermelho, Vitória/ES, CEP.: 29.057-550, e a Empresa Evidence Gestão Imobiliária e Corretora de Seguros Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 39.387.964/0001-70, com sede na rua: Clovis Machado, nº 176, edifício Conilon sala nº 716, Bairro: Enseada do Sua, Vitória/ES, CEP: 29.050-585, representada legalmente pelo Sr. Glauco de Souza Marinho, brasileiro, casado em regime de Comunhão Parcial de bens, empresário, nascido em 15/03/1967, portador da Carteira de Identidade nº. 642594, expedida por SSP/ES e CPF nº. 869.324.117-68, residente e domiciliado na Rua Aleixo Netto nº 1241, Edif. Splendore, Apto 1301, Praia do Canto, Vitória – ES, CEP: 29055-145, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos do Inciso V, do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Estadual nº 5.545-R/2023 e Decreto Estadual nº 5.352-R/2023, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 2024-VS1XP, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 21/11/2024, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

##### 1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação da sala 902 do imóvel localizado na Rua Doutor João Carlos de Souza, n. 107, Ed. Green Tower, Barro Vermelho, Vitória/ES, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca RGI 2a Zona Vitória sob o nº 75184, livro nº 2 página 1.



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

#### CLÁUSULA SEGUNDA

##### 2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para as atividades diárias da SEAMA ligadas diretamente à atividade fim de Assessoria aos Municípios, Bem-Estar Animal e Mudanças Climáticas.

##### 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.

#### CLÁUSULA TERCEIRA

##### 3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 03 de dezembro de 2024 e cessando de pleno direito em 03 de dezembro de 2025, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

##### PARÁGRAFO PRIMEIRO

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



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

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

#### CLÁUSULA QUARTA

##### 4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 21/11/2024, 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\$6.414,49 (seis mil, quatrocentos e quatorze reais e quarenta e nove centavos).

##### 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 136, inciso I, da Lei Federal no 14.133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

#### CLÁUSULA QUINTA

##### 5 - DO PAGAMENTO



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

#### 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.

#### CLÁUSULA SEXTA

### 6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 10.41.101.18.122. 0800. 2070, F. 1.500, Elemento de Despesa nº 339039 do orçamento da SEAMA para o exercício de 2024.

#### CLÁUSULA SÉTIMA



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

#### **7 - 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.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **8 - 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;



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

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.

## CLÁUSULA NONA

### 9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base nos incisos I e II do art. 104, no art. 124 e no art. 137, todos da Lei no 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

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) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- c) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante

## CLÁUSULA DÉCIMA

### 10 - 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:



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

- 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

##### **11 – DAS BENFEITORIAS**

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

##### **12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**



## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

---

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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

##### 13 – 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

##### 14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da sua assinatura, na forma do artigo 94, inciso II da Lei no 14.133/2021, como condição indispensável à sua eficácia.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

##### 15 – DA AVERBAÇÃO

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

##### 16 – 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS**

---

**17 – 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 contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória/ES, 09 de dezembro de 2024.

---

Glauco de Souza Marinho

LOCADOR

---

Felipe Rigone Lopes

LOCATÁRIO

Testemunhas:

---

Nome: Rarissa Moura dos Santos Ferreira  
CPF nº137.250.667-52  
RG nº 3088589-ES

---

Nome: Marcielle Rodrigues da Silva  
CPF nº 110.838.297-50  
RG nº2079698-ES

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

**FELIPE RIGONI LOPES**  
SECRETARIO DE ESTADO  
SEAMA - SEAMA - GOVES  
assinado em 10/12/2024 10:44:36 -03:00

**RARISSA MOURA DOS SANTOS FERREIRA**  
ASSESSOR ESPECIAL NIVEL I - QCE-04  
GA - SEAMA - GOVES  
assinado em 09/12/2024 16:57:52 -03:00

**GLAUCO DE SOUZA MARINHO**  
CIDADÃO  
assinado em 09/12/2024 17:34:19 -03:00

**MARCIELLE RODRIGUES DA SILVA**  
CIDADÃO  
assinado em 09/12/2024 16:41:42 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 10/12/2024 13:19:29 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por JOYCE OLIVEIRA SOARES (CHEFE GRUPO DE ADMINISTRACAO QCE-05 - GA - SEAMA - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-3XT164>