



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
"Policia Militar, herói protetor da sociedade"

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato: nº 027/2021

Processo: EDOCS Nº 2021-HLKRG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR INTERMÉDIO DA POLÍCIA MILITAR DO ESPÍRITO SANTO E AS EMPRESAS RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA e JMX1 EMPREEDIMENTOS LTDA.

O **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por intermédio da **POLÍCIA MILITAR DO ESPÍRITO SANTO**, adiante denominado Contratante, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.476.373/0001-90 Avenida Maruípe, nº 2.111, São Cristóvão, Vitória-ES, CEP 29.048-463, representada legalmente pelo seu Comandante Geral **Cel PM DOUGLAS CAUS**, brasileiro, casado, Funcionário Público Estadual, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ e as Empresas **J.M.X.1 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 19.454.947/0001-09, representada pelo Senhor **JOÃO ROBERTO SALOMOM BATISTA**, brasileiro, casado, empresário, sócio gerente, residente a \_\_\_\_\_ e

**RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ 09.514.976/0001-57, representada pelo Senhor **MAURÍCIO SILVA RIBEIRO**, brasileiro, natural de Minas Gerais, casado, empresário, sócio gerente, residente a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, doravante denominadas **LOCADORAS**, 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 e art. 24, Inc. X, todos 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 EDOCS Nº 2021-HLKRG, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 28/10/2021, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
*"Policial Militar, herói protetor da sociedade"*

## 1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Geraldo Del Puppo, nº 1263, Setor 2, esquina com Rua 4E, lotes 6 e 5-A, da Quadra 9, bairro CIVIT II, no Município de Serra/ES, matriculado no Cartório de Registro Imóveis da Comarca de Serra/ES sob os nº 5.695, livro nº 2, folha 1.

## CLÁSULA SEGUNDA

### 2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação da Divisão de Materiais e Patrimônio Mobiliário – DMPM (antigo Centro de Logístico - CELOG), à qual compete a gestão logística no âmbito institucional da PMES, bem como para instalação do Centro de Documentação – CEDOC e pátio de viaturas da PMES, envolvendo atividades como: o controle da aquisição, armazenamento e manutenção dos materiais, bens móveis, bem como a distribuição de todos esses materiais e bens móveis em todo o estado.

### 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.

## CLÁSULA TERCEIRA





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“Policia! Militar, herói protetor da sociedade”

### 3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se em 01 de janeiro de 2022 e cessando de pleno direito em 31 de dezembro de 2026, 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

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 28/10/2021, 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\$ 42.400,00 (quarenta e dois mil e quatrocentos reais).



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“Policial Militar, herói protetor da sociedade”

**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.

**CLÁUSULA QUINTA**

**5 - DO PAGAMENTO**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência, nos dias 10, 20 ou 30 de cada mês, nos termos do Art. 4º, inciso IV do Decreto Estadual nº 4662-R e Inciso II do Art. 1º da Portaria SEFAZ 034-R de 18 de junho de 2020 que determinam que o pagamento seja concretizado em uma das datas acima referenciadas no decreto.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“Policia Militar, herói protetor da sociedade”

Considerando que o imóvel pertence a duas empresas distintas, a reserva e empenho serão realizados de forma individualizada para as empresas **J.M.X.1 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 19.454.947/0001-09 e **RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ 09.514.976/0001-57, ou seja, cada uma receberá em conta própria 50% (cinquenta por cento), isto é, a importância de R\$ 21.200,00 (vinte e um mil e duzentos reais), referente ao aluguel do imóvel

### PARÁGRAFO SEGUNDO

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 TERCEIRO

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 QUARTO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

### PARÁGRAFO QUINTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“Policia Militar, herói protetor da sociedade”

informada pelo LOCADOR.

## CLÁUSULA SEXTA

### 6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 2902 – Fonte 0101, Elemento de Despesa nº 3.3.90.39 do orçamento da Polícia Militar do Espírito Santo para o exercício de 2022.

## CLÁUSULA SÉTIMA

### 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.





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“*Policial Militar, herói protetor da sociedade*”

## 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;

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;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“*Policial Militar, herói protetor da sociedade*”

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 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 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 a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“*Policial Militar, herói protetor da sociedade*”

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo enumerado na alínea a, o LOCADOR responderá por multa correspondente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.

### PARÁGRAFO SEGUNDO

Rescindido unilateralmente o contrato pelo motivo elencado na alínea b ficará o LOCATÁRIO dispensado do pagamento de multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a um aluguel por cada período de 12 meses remanescentes para a vigência originária do contrato, devendo, na hipótese de período fracionado, responder pelo pagamento de forma proporcional.

### PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso a rescisão decorra do motivo elencado na alínea c nenhuma das partes responderá por multa perante a outra.

### 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:

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“*Policial Militar, herói protetor da sociedade*”

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 e 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





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
“Policial Militar, herói protetor da sociedade”

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 na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, 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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
POLÍCIA MILITAR  
DIRETORIA DE LOGÍSTICA  
"Policial Militar, herói protetor da sociedade"

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**


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

Vitória, 31 de dezembro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
J.M.X.1 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
JOÃO ROBERTO SALOMOM BATISTA  
LOCADORA

  
\_\_\_\_\_  
RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA  
MAURÍCIO SILVA RIBEIRO  
LOCADORA

  
\_\_\_\_\_  
DOUGLAS CAUS - CEL QOC  
COMANDANTE GERAL DA PMES  
LOCATÁRIO

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: MRS ROS ADRIANA

Nº CPF ou RG BRAVIN TOMÉ

CPF

RG

  
\_\_\_\_\_  
Nome: CEL PAULO CESAR GARCIA DUARTE

Nº CPF ou RG



**RESUMO DO CONTRATO Nº 027/2021, QUE ENTRE SI CELEBRAM A POLÍCIA MILITAR DO ESPÍRITO SANTO E AS EMPRESAS RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA e JMX1 EMPREEDIMENTOS LTDA.**

**CONTRATANTE:** ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio da POLÍCIA MILITAR.

**CONTRATADAS:** RIBEIRO MC INVESTIMENTOS LTDA e JMX1 EMPREEDIMENTOS LTDA.

**INSTRUMENTO AUTORIZADOR:** Processo n.º 2021-HLKRJG.

**OBJETO DO CONTRATO:** Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Geraldo Del Puppo, nº 1263, Setor 2, esquina com Rua 4E, lotes 6 e 5-A, da Quadra 9, bairro Civit II, no Município de Serra/ES, matriculado no Cartório de Registro Imóveis da Comarca de Serra/ES sob os nº 5.695, livro nº 2, folha 1.

**VIGÊNCIA DO CONTRATO:** O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se em 01 de janeiro de 2022 e cessando de pleno direito em 31 de dezembro de 2026, 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.

**VALOR MENSAL INICIAL:** R\$ 42.400,00 (quarenta e dois mil e quatrocentos reais).

**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 2902 – Fonte 0101, Elemento de Despesa nº 3.3.90.39 do orçamento da Polícia Militar do Espírito Santo para o exercício de 2022.

**Gestor Principal:** Capitão QOA Tonimar Silva, RG , NF

**Gestor Suplente:** 1º Tenente QOA Adão Jorge Aniceto da Silva, RG , NF  
Vitória, 31 de dezembro de 2021.

  
**DOUGLAS CAUS – CEL QOC  
COMANDANTE GERAL DA PMES**



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 04/01/2022 14:50:09 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por SAULO DE CARVALHO RELO (CAPITAO QOC PM - PMDAL - PMES - GOVES)  
Valor Legal: CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE | Natureza: DOCUMENTO DIGITALIZADO  
Conferência: CONFERIDO COM DOCUMENTO ORIGINAL EM SUPORTE PAPEL.

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-15WW13>