



MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

CONTRATO Nº 009/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES E O SR. BRUNO NEITZEL PEYNEAU E AMANDA KARLA DE MIRANDA SOUSA PEYNEAU.

O MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ESPÍRITO SANTO através da O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE BAIXO GUANDU/ES, pessoa jurídica de direito público interno, doravante denominada LACATÁRIO, inscrito no CNPJ sob o n.º 11.682.696/0001-08, neste ato representado por seu representante legal o Secretário Municipal de Saúde, Sr. VINÍCIUS DETTONI GOBBO, brasileiro, funcionário público, portadora do CPF n.º 085.022.427-13, e o outro lado o Sr. BRUNO NEITZEL PEYNEAU, brasileiro, medico, casado, inscrito no CPF n.º 083.148.917-03 e AMANDA KARLA DE MIRANDA SOUSA PEYNEAU, brasileira, farmacêutica, inscrita no CPF n.º 056.401.127-43 residentes e domiciliados neste município de Baixo Guandu-ES, adiantes denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 1.523/2025 parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO

1.1 - Este contrato de locação de imóvel se encontra vinculado ao processo administrativo n.º 1.523/2025 à proposta do LOCADOR e ao Inciso V, do Art. 74, da Lei Federal n.º 14.133/2021 e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 – É a locação de um imóvel, localizado à Rua Sebastião Candido Oliveira, nº 720, Centro, Baixo Guandu – ES, constituídos de vários cômodos e banheiros.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO

3.1 - O imóvel destina-se ao atendimento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1 - O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses a partir de 01/04/2025 a 31/03/2026 com observância ao disposto no art. 107 da Lei nº. 14.133/2021.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 - Os recursos para atender a execução do presente CONTRATO correrão à conta do Orçamento vigente, a saber:

2.109 MANUTENÇÃO DO CAPS

33903600000 – Outros Serviços de Terceiros – PF

FICHA: 00135

Fonte de Recursos: 150000150000 – Receita de Imposto e Transf. de Impostos - SAÚDE



MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

CLÁUSULA SEXTA – VALOR

6.1 - O Locatário obriga-se a pagar, **MENSALMENTE**, ao Locador ou a seu procurador legalmente constituído, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencimento, o **valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**. O valor global do Contrato para 12 (doze) meses será de R\$ 72.000,00.

6.2 - Os valores contratuais poderão ser reajustados após **12 (doze) meses**, calculados com base nos índices oficiais para correção de contratos, preferencialmente o IGP-M.

6.3 – Todas as despesas referentes ao imóvel após celebração contratual tipo, água, luz, esgoto, telefonia etc, e a atividade a ser exercida no local correrão por conta do **LOCATÁRIO**”.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

7.1 - O LOCATÁRIO poderá introduzir no imóvel as benfeitorias e adaptações necessárias ao seu funcionamento e ao exercício das suas atividades, as quais se incorporarão ao mesmo, com exceção das removíveis.

7.2 Se necessárias alterações contratuais, as mesmas serão objeto de estudo entre as partes, e só serão efetivadas mediante autorização do LOCATÁRIO por meio de Termos Aditivos.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

8.1 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

8.1.1 - O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto,

8.2. - Atender sempre que possível às exigências do LOCATÁRIO inerentes ao objeto contratado;

8.3. - Entregar o referido imóvel após a assinatura do contrato de locação;

8.4. - Comunicar o LOCATÁRIO, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

8.5. - Comunicar o LOCATÁRIO toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada durante a entrega do imóvel;

8.6. - Cumprir as cláusulas contratuais e sempre que solicitado pelo responsável, deverá dirimir quaisquer esclarecimentos julgados necessários pelo LOCATÁRIO;

8.7. - Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Termo de Referência;

8.8. - Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (IPTU e Taxa de coleta de lixo), bem como se responsabilizar pelo pagamento dos demais tributos e encargos acessórios;

8.9. - Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do Contrato;



MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

8.10. - Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo LOCATÁRIO, atendendo às reclamações formuladas, bem como permitir ampla e restrita fiscalização inerente ao objeto contratado;

8.11. - Responder civil e penalmente por quaisquer danos ocasionados ao LOCATÁRIO e seu patrimônio e /ou terceiros, dolosa ou culposamente, em razão de ação ou de omissão do LOCADOR o de quem em seu nome agir;

8.2 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

a) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do LOCADOR, através de servidor especialmente designado, na forma prevista no art. 117, da Lei nº. 14.133/2021;

b) Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

c) Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto do Contrato, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

d) Comunicar oficialmente à Contratada, quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato;

e) Comunicar formalmente à Contratada, através de correspondências ou aditivos contratuais, sempre que houver alterações e informações que possam modificar itens do contrato originalmente pactuado;

f) Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e na forma estabelecidos neste Termo de Referência;

g) Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo LOCADOR;

h) Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;

i) Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

j) O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por quaisquer danos causados a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA NONA – INEXECUÇÃO E PENALIDADES

9.1 - No caso do LOCADOR não cumprir as obrigações assumidas ou preceitos legais, serão aplicadas as seguintes penalidades:

a) Multa;

b) Rescisão do Contrato ou cancelamento da ordem de serviço;

c) Suspensão do direito de Licitar/Contratar junto ao Município de Baixo Guandu-ES e,

d) Declaração de inidoneidade.

9.2 - Será aplicada a penalidade de declaração de inidoneidade quando o LOCADOR sem justa causa não cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave dolosa, ou revestida de má fé, a juízo do LOCATÁRIA, independentemente das demais sanções cabíveis.

a) A pena de inidoneidade será aplicada em despacho fundamentado, assegurada defesa ao infrator, ponderada a natureza, a gravidade da falta e a extensão do dano efetivo ou potencial.



MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

b) As multas aplicadas deverão ser recolhidas na Tesouraria da Prefeitura, dentro do prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados da data da notificação, independentemente do julgamento de pedido de reconsideração do recurso.

9.3 - A rescisão do contrato sujeitará o LOCADOR à multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do governo federal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 - Os procedimentos de acompanhamento e fiscalização abrangem todas as rotinas necessárias à boa execução do objeto.

10.2 - O Município de Baixo Guandu exercerá a fiscalização, de modo a assegurar o efetivo cumprimento da execução do escopo contratado.

10.3 - O fiscal do contrato deverá promover o registro de todas as ocorrências relacionadas a entrega, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme as previsões deste termo.

10.4 - As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal deverão ser solicitadas ao Secretário Municipal de Administração em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

10.5 - A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do Município de Baixo Guandu e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR por qualquer irregularidade ou responsabilidade na entrega dos produtos.

10.6- Ao servidor designado para o acompanhamento e a fiscalização da presente aquisição de acordo com as regras e exigências deste termo, caberá ainda, a conferência das notas fiscais e a liberação das respectivas faturas para pagamento.

10.7 - Fica designado como fiscal a servidora KATIANE TIBURCIO SIMÕES.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1 - O presente Contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) por ato unilateral e por escrito do LOCATÁRIO, nas situações previstas nos incisos I a XII, do artigo 124, da Lei n.º 14.133/21, e suas alterações;
- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio, descabendo indenização a qualquer das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do LOCADOR, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o Contrato, a qualquer tempo, independente de aviso prévio, interpelação judicial ou extrajudicial;
- d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

12.1 - O presente Contrato reger-se-á pelas disposições da Lei n.º 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações, pelos preceitos de Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições de Direito Privado, em especial as Leis n.º 12.112/09 e 10.406/02.



MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU – ES SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 - Integram o presente CONTRATO independentemente de transcrição:

- a) Processo Administrativo n.º 1.523/2021;
- b) Laudo de Vistoria;
- c) Aceite do Locador; e
- d) Lei n.º 14.133/21 e suas atualizações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1 - Fica estabelecido que o Foro para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao presente CONTRATO é o da Comarca de Baixo Guandu – ES.

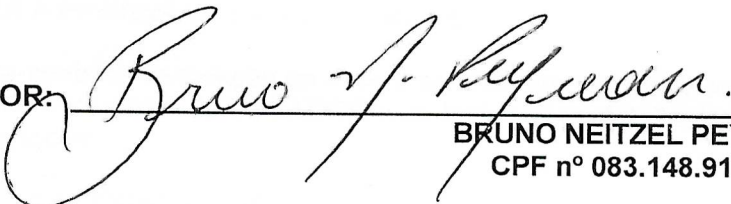
E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Baixo Guandu - ES, ____ de ____ de 2025.

LOCATÁRIO:


MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU-ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

LOCADOR:


BRUNO NEITZEL PEYNEAU
CPF nº 083.148.917-03

AMANDA KARLA DE MIRANDA SOUSA PEYNEAU
CPF nº 056.401.127-43

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF Nº _____

2. _____
CPF Nº _____