FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – MUCURICI/ES
Fls. 59

CONTRATO N° 00011/2025

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE MUCURICI E A PESSOA FÍSICA SR. ALTAIR VIEIRA GALVÃO.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURICI, por intermédio do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, inscrita no CNPJ: 11.923.601/0001-92, situada na Rua Coronel Vindilino Lima, 60, Centro, Mucurici/ES, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado por seu Gestor Municipal Gabriel dos Santos Ferreira, portador RG [redacted]SP- ES, CPF nº [redacted], residente e domiciliador na Rua Adão José Wagmacker, S/Nº, Planalto, Mucurici/ES, , e a Pessoa Física Sr. (a) ALTAIR VIEIRA GALVÃO, maior, capaz, inscrito no CPF nº [redacted], denominado LOCADOR, onde o Contratado ultilizando suas prerrogativas legais, com base no artigo 74, Inciso V da Lei Federal n° 14.133/2021 de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, firmam o presente contrato administrativo sob as seguintes Cláusulas e condições:

1. - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste a locação de imóvel situado na Avenida Presidente Kennedy,S/N, Centro, CEP: 29880-000, Mucurici/ES, destinado á instalação de uma Unidade de Atendimento de FISOTERAPIA.

2. - CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.2. .Informar ao locatário que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 60

2.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3°, do Decreto-Lei n. 195/67;
2.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
2.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
2.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
2.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
2.15. Exibir ao LOCATÀRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
2.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
2.17. Informar ao LOCATÀRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. - CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:
3.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
3.3. Servir-se do imóvel para o *uso* convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
3.4. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
3.5. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
3.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
3.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
3.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
3.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
3.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
3.11. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
3.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 61

LOCATÁRIO;

3.13. Pagar as despesas ordinárias, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

b) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

c)Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

d. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

e. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

3.14. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei n° 8.245, de 1991);

4. - CLÁUSULA QUARTA – DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

4.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.3. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.4. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.5. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÂRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do móvel.

4.6. As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.7. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.8. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.9. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum ano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.10. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÀRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 68

quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. – CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

5.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais), perfazendo o valor global de R$ 14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais).

6. – CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADOR com antecedência mínima de 10(dez) dias úteis.

6.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05(cinco) *dias úteis* da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADOR.

6.3. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

6.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.5. O atesto fica condicionado a verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

6.6. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.7. O locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar n° 123 de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado a apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

6.8. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

6.9. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.10. A locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. - CLÁUSULA SÉTIMA– DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, a contar da data 02 de Junho de 2025, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8845/1991 e dos artigos 106 e 107 da lei número 14133/2021,podendo, por interesse da administração, ser prorrogado.

7.2. A prorrogação de vigência deste contrato deverá ser promovida por meio da celebração de termo aditivo.

7.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7.4. Caso eu não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá comunicar a locatária, com antecedência mínima de 30(trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sobre pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8. - CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1. O presente contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da lei n° 8.245/1991. O locatário poderá, para este fim, promover a averbação deste contrato no registro de imóveis competente, ficando sob sua responsabilidade o pagamento de todos os custos inerentes à inscrição, bem como a obrigação da exclusão do registro por ocasião do término da locação.

9. - CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data-base da assinatura do contrato, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, observando as seguintes diretrizes:

I - Será utilizado para o cálculo do reajuste o índice acumulado do mês anterior à data-base;

II - O percentual de reajuste indicará sobre o valor mensal da locação vigente na data-base;

III - A aplicação do reajuste não poderá resultar em valor superior aos preços praticados no mercado;

IV - Caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja positiva, o reajuste será aplicado mediante solicitação do LOCADOR à fiscalização do contrato, podendo o índice apurado ser objeto de negociação entre as partes, com vistas a sua redução;

V - Caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja negativa, o valor mensal da locação poderá ser:

a) reduzido com base na aplicação do referido índice de reajuste; ou

b) mantido no mesmo patamar, mediante negociação entre as partes, especialmente nos casos em que o LOCADOR tenha flexibilizado a incidência de reajustes anteriores, e desde que o valor do contrato esteja em consonância com os pretos praticados no mercado;

VI - A prorrogação da vigência do contrato sem o prévio requerimento, por parte do LOCADOR, do reajuste dos valores contratados, implicara na preclusão do seu direito. O direito ao reajuste também precluirá quando ocorrer a extinção do presente contrato sem a previa apresentação, por parte do LOCADOR, do respectivo requerimento;

VII - Em caso de extinção do IGP-M, o aluguel será reajustado pelo índice que vier a substitui-lo;

VIII - A variação do valor da locação para fazer frente ao índice de reajuste previsto neste contrato cera realizada por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do artigo 136, inciso I, da Lei n" 14.133/2021.

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 64

10. – CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1- As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Fundo Municipal de Saúde de MUCURICI/ES para o exercício de 2025 na classificação abaixo:

Dotação: 060002.1030100232.055.339036000 00 – FICHA :36 /FONTE DE RECURSO: 1500015

11.- CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA Sra. Beatriz Soares Ferreira- Coordenadora Muncipal Do Fundo Municipal de Saúde, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12 -CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

12.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o licitante/adjudicatário que:

12.2 Der causa à inexecução parcial ou total do contrato;

12.3 Deixar de entregar os documentos exigidos no certame

12.4 Não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.5 Não assinar o termo de contrato ou aceitar/retirar o instrumento equivalente, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;

12.6 Ensejar o retardamento da execução ou entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

12.7 Apresentar declaração ou documentação falsa;

12.8 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.9 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.10 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

12.11 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

12.12 O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência por escrito;

b) Multa;

c) Impedimento de licitar e contratar;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.13 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.14 Do ato que aplicar a penalidade caberá recurso, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da ciência da intimação, podendo a autoridade que tiver proferido o ato reconsiderar sua decisão ou, no prazo de 05 (cinco) dias encaminhá-lo devidamente informado para a

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 65

apreciação e decisão superior, no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

12.15 **DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO**Os licitantes e o contratado devem observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida à subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

12.16 **PARA OS PROPÓSITOS DESTA CLÁUSULA, DEFINEM-SE AS SEGUINTES PRÁTICAS:**

a)

PRÁTICA CORRUPTA: Oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem como objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução do contrato;

b)

PRÁTICA FRAUDULENTA: A falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução do contrato;

c)

PRÁTICA CONCERTADA: Esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;

d)

PRÁTICA COERCITIVA: Causar danos ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.

e)PRÁTICA OBSTRUTIVA: Destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista acima; atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

13.CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VEDAÇÕES.

13.1. É VEDADO À CONTRATADA:

13.2 Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

13.3 Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

14.CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALTERAÇÕES.

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. A CONTRATADA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

14.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

15.CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS.

15.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

16.CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO.

16.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - MUCURICI-ES
Fls. 66

extrato, no Diário Oficial, de acordo com o previsto na Lei nº 14.133/2021.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO.

17.1. É eleito o Foro da Comarca de MUCURICI/ES para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, foi assinado pelos contraentes.

Mucurici/ES, 20 de maio de 2025.

ALTAIR VIEIRA GALVÃO -LOCADOR
CPF: 015.155.737-37

Gabriel dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 4.105/2025

GABRIEL DOS SANTOS FERRIERA -LOCATÁRIO
GESTOR MUNICIPAL