FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
RUA DEOLINDO DAZILIO,40 - CENTRO - BARRA DE SAO FRANCISCO - ES - CEP:29800-000
CNPJ: 14.700.048/0001-17 Tel: (27)3756-8000 Site: https://www.pmbsf.es.gov.br/

CONTRATO - ITENS

Inexigibilidade Nº 000003/2026
Processo: 001607 / 2026
Contrato Nº 000027/2026

Empresa: ADEILDA MARIA DOS SANTOS
CPF: 859.804.715-53
Endereço: RUA ASTROGILDO ROMAO DOS ANJOS, 504 - CENTRO - BARRA DE SAO FRANCISCO - ES - CEP: 29800000

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 27/2026

O MUNICÍPIO DE BARRA DE SÃO FRANCISCO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Desembargador Danton Bastos, 01, centro, Barra de São Francisco-ES, neste ato representada pelo seu representante, o senhor Prefeito Municipal, **ENIVALDO EUZÉBIO DOS ANJOS**, brasileiro, servidor público, residente nesta cidade, e pelo Secretário Municipal de Saúde Sr. **WANDERSON MELGAÇO MACEDO**, já qualificado nos autos do processo administrativo, doravante denominado **LOCATÁRIO** e do outro lado **ADEILDA MARIA DOS SANTOS, CPF Nº 859.804.715-53**, brasileiro, residente na Rua Astrogildo Romao dos Anjos, Nº 504, Centro, Barra de São Francisco/ES, cujos os dados já inclusos nos autos do processo, doravante denominado **LOCADOR,** tendo em vista o que consta no Processo administrativo nº 001607/2026, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133 de 1º de Abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de contrato, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº 000003/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. **Locação do imóvel situado na Rua José Lopes Sobrinho, nº 51, Vila Landinha, para funcionamento da Unidade Básica de Saúde - UBS VILA LANDINHA, administrada pela Secretaria Municipal de Saúde.**

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. **O prazo de vigência do Contrato será de 12 (doze) meses**, contados a partir da data da sua assinatura, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao locatário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº

8.245, de 1991.

4. CLÁUSULA QUARTA - PREÇO

4.1. O valor do aluguel mensal é de **R$ 2.000,00 (Dois mil reais)**, perfazendo o valor total do contrato de **R$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).**

5. CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO

5.1 O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito na conta bancária que será indicada pela LOCADORA, até o 5° dia do mês subsequente ao vencimento.

6. CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTAMENTO

6.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano.

6.2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, **do índice adotado é o IGPM** exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.4. No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.

6.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

6.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

6.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

6.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o locador aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

6.9. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 Além do locativo mensal, o LOCATÁRIO compromete-se ao pagamento dos valores correspondentes ao consumo de energia elétrica e água, recebendo o imóvel livre das despesas acima arroladas, na data da assinatura deste instrumento. Para tanto, o locatário deverá transferir junto às repartições competentes a titularidade das referidas contas para seu nome.

7.1.1 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.1.2 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do locador;

7.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.2 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.2.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da locadora.

7.2.1.1 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, a locatária poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da Locadora, inclusive quanto ao valor a ser realizado.

7.2.3 Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais reclamações de terceiros;

7.2.4 Dar o consentimento com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o desconto proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.2.5 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.2.6 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

7.2.8 A fiscalização da execução do objeto do presente contrato, será de competência e responsabilidade exclusiva da Secretaria Municipal de Saúde, da cidade de São Francisco-MG, que designará servidor para esta finalidade, a quem caberá verificar se estão sendo cumpridos os termos do contrato, com vistas a posterior realização dos pagamentos, assim como participar de todos os atos que se fizerem necessários para a fiel execução do objeto contratado.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 O locador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

8.1.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações de sua proposta;

8.1.3 Fornecer declaração atestando 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 do locatário;

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

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

8.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.7 Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.1.8 Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.1.10 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não

incumba ao locatário;

8.1.11 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

8.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

8.1.13 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

8.1.14 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e, no caso de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

8.1.15 Notificar ao locatário, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

9. CLÁUSULA NONA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º da Lei nº 14.133, de 2021);

b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º da Lei nº 14.133, de 2021);

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º da Lei nº 14.133, de 2021).

9.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao locatário (art. 156, §9º da Lei nº 14.133, de 2021).

9.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º da Lei nº 14.133, de 2021).

9.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da

data de sua intimação (art. 157 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo locatário à locadora, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º da Lei nº 14.133, de 2021).

9.7 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de *30 (trinta) dias*, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.5 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.6 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei nº 14.133, de 2021):

a) A natureza e a gravidade da infração cometida;

b) As peculiaridades do caso concreto;

c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) Os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO;

e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;

9.7 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.8 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.9 O locatário deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.10 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.11 Os débitos do locador para com a Administração locatária, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ou localidade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contratantes.

10.2 O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o locatário, quando este não dispuser de

créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

10.2.1 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

10.2.1 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 meses da data da comunicação.

10.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

10.3.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

10.3.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

10.3.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

10.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.5 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

10.5.1 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.5.2 Indenizações e multas.

10.6 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131 da Lei nº 14.133, de 2021).

10.7 O locatário poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021, reter os eventuais créditos existentes em favor do locador decorrentes do contrato.

10.8 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente de órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021).

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Barra de São Francisco, deste exercício 2024, na dotação abaixo discriminada:

Ficha 0000053 Fonte 150000150000

11.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CASOS OMISSOS

12.1 Os casos omissos serão decididos pelo locatário, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados, por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PUBLICAÇÃO

14.1 Incumbirá ao locatário providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

14.2 Fica eleito o Foro da cidade de Barra de São Francisco/ES, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14.3 E, por estarem assim acordes em todas as condições estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias.

Barra de São Francisco - ES, 11 de setembro de 2026.

ENIVALDO EUZEBIO DOS ANJOS
MUNICÍPIO DE BARRA DE SÃO FRANCISCO
LOCATÁRIO

WANDERSON MELGAÇO MACEDO
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

ADEILDA MARIA DOS SANTOS
LOCADOR

RELAÇÃO DE ÍTENS REGISTRADOS

Lote	*Código*	*Especificação*	*Quantidade*	*Preço Ofertado*	*Valor Total*
	00003581	LOCACAO DE IMOVEL MES	12,000	2.000,000	24.000,000

Total Geral: 24.000,000