



Contrato nº. 002/2025
Processo nº. 001/2025
Inexigibilidade nº. 001/2025

Contratação de locação de imóvel para instalação da Clínica de Fisioterapia, incluindo seus equipamentos e também piscina aquecida para realização de hidroterapia, que entre si celebram o Município de Guaranésia e **ASSOCIAÇÃO DE PAIS E AMIGOS DOS EXCEPCIONAIS DE GUARANÉSIA.**

O **MUNICÍPIO DE GUARANÉSIA**, Estado de Minas Gerais, ente de direito público, inscrito no CNPJ nº. 17.900.473/0001-48, com sede na Praça Dona Sinhá, 295, Centro, Guaranésia/MG, CEP 37810-000, neste ato representado pelo Senhor Prefeito, João Carlos Minchillo, Gestão Administrativa 2025/2028, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à rua Júlio Tavares nº. 1.131, Centro, nesta cidade, portador do RG MG nº. 18.580 e do CPF nº 012.582.906-00, a **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, neste ato representado por seu secretário, Sr. Adilson de Lório Freitas, brasileiro, residente e domiciliado à rua Antônio Angelino nº 170, Jardim Ouro Verde, no município de Guaxupé/MG, portador do RG nº M-6.806-094 SSP/MG e do CPF 900.784.976-04e, do outro lado, **ASSOCIAÇÃO PAIS E AMIGOS DOS EXCEPCIONAIS DE GUARANÉSIA**, estabelecida na Rua Ângelo Panissa nº. 80, no bairro Pássaro da Ilha, em Guaranésia/MG, inscrita no CNPJ sob o nº. 21.417.837/0001-00, representada neste ato por seu presidente, o Sr. Antônio Laudate Filho, brasileiro, casado, designer, residente e domiciliado na rua Quintino Bocaiuva nº 359, Centro, na cidade de Guaranésia/MG, portador do RG nº 10.615.898 SSP/SP e do CPF nº 569.938.208-97, adiante simplesmente CONTRATADA, firmam o presente Contrato de Locação, devidamente autorizado pela Inexigibilidade nº 001/2025, Processo nº 001/2025 que se regerá pela Lei nº 14.133, de 01/04/2021, alterações posteriores e demais legislações pertinentes, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO CONTRATUAL

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESCRITO JUNTO A MATRÍCULA Nº 03.695 DO LIVRO 2-T DE REGISTRO GERAL, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARANÉSIA ,COM ÁREA PARA INSTALAÇÃO DA CLÍNICA DE FISIOTERAPIA, INCLUINDO SEUS EQUIPAMENTOS E TAMBÉM PISCINA AQUECIDA PARA REALIZAÇÃO DE HIDROTERAPIA.



CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO E DOS PRAZOS

- 2.1. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.
- 2.2. O início da locação deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato.

CLAUSULA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO

- 3.1. O responsável pelo recebimento do objeto deverá atestar a qualidade do imóvel, devendo rejeitar qualquer objeto que esteja em desacordo com o especificado no Termo de Referência.
- 3.2. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.
- 3.3. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel.
- 3.4. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;
- 3.5. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.
- 3.6. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.
- 3.7. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.
- 3.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA QUANTIDADE ESTIMADA E VALORES

- 4.1. O valor do aluguel para vigência desse contrato é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais.
- 4.2. O valor total de despesas estimado para a contratação é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais).



CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel será pago mensalmente, em até cinco dias após o vencimento, que se dá todo dia 30 de cada mês.

5.2. Fica a cargo do Município, as taxas referentes a energia elétrica e consumo de água e IPTU.

5.3. Caso o objeto seja recusado por estar em desacordo com as especificações, o prazo para pagamento será contado a partir da data de substituição ou adequação do bem e/ou serviço;

5.4. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

5.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

5.6. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

CLÁUSULA SEXTA - RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta das seguintes rubricas orçamentárias:

<i>Ficha</i>	<i>Elemento/Dotação</i>
537 – Manutenção Das Atividades Média e Alta Complexidade – Locação de Imóveis	02.90.03.10.302.0210.2.186 3.3.90.36.14
538 – Manutenção Das Atividades Média e Alta Complexidade – Locação de Imóveis	02.90.03.10.302.0210.2.186 3.3.90.39.10

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços



permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

7.2. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis.

8.2. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses do orçamento estimado, caso necessário, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.

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

8.3. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

8.4. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA:

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. O contratado obrigará-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.2. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIO



- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. 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;
- g. 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;

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

- 10.1. A fiscalização do objeto contratado será realizada pelo (a) servidor (a) Ruama Lofrano de Almeida
- 10.2. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO OU EXTINÇÃO DO COTRATO

- 11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/21.
- 11.2. Os valores deste contrato poderão ser revisados em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, devendo nesse caso a CONTRATADA protocolizar o pedido de reequilíbrio nos termos do edital.
- 11.3. O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico/financeiro será de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa.
- 11.4. A extinção do contrato poderá ser:
 - Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
 - Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, desde que haja interesse da Administração;



- A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

11.5. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito aos pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção.

11.6. Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

11.7. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. Sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal previstas na legislação brasileira vigente e da faculdade de rescisão contratual, o Município poderá aplicar sanções de natureza moratória e punitiva à Contratada, diante do não cumprimento das cláusulas contratuais, nos termos previstos no artigo 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa, aplicar à Contratada as seguintes sanções:

I. advertência, aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 aplicado a este certame, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

II. multa, que será deduzida dos respectivos créditos, garantia prestada ou cobrados administrativamente ou judicialmente, correspondente a:

1º) 1% (um por cento) do valor do contrato ou solicitação de fornecimento por dia que exceder ao prazo para entrega do objeto, até o limite de 15% (quinze por cento);

2º) 15% (quinze por cento) do valor total da proposta, no caso de:

a. dar causa à inexecução parcial do contrato;

b. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

c. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

d. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

3º) 20% (vinte por cento) do valor total da proposta, no caso de:

a. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

4º) 30 (trinta por cento) do valor total da proposta, no caso de:

a. dar causa à inexecução total do contrato;

b. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

c. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;



- d. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - e. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - f. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- III. impedimento de licitar e contratar, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Campos Novos, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem anterior, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 12.2. A sanção de multa poderá ser cumulada com as demais sanções.
- 12.3. As sanções de advertência e inidoneidade não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com as multas e/ou com a Cláusula Penal no caso de rescisão.
- 12.4. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório;
- 12.5. Independentemente das sanções legais cabíveis, o Licitante ficará sujeito, ainda, à composição das perdas e danos causados à Administração pelo descumprimento das obrigações licitatórias e/ou contratuais.
- 12.6. Na aplicação da sanção de multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

13.1. A presente contratação vincula-se ao Processo nº 001/2025, Inexigibilidade 001/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. Aplicam-se à execução deste Contrato a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, os preceitos de Direito Público e, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO



15.1. Fica eleito o foro da comarca de Guaranésia/MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas do presente contrato que não puderem ser resolvidas pelas partes.

15.2. E, por estarem justas e contratadas, lavra-se o presente termo de Contrato, em 03 (vias) vias de igual teor e forma, para que produza os devidos efeitos, assinado na presença das testemunhas abaixo nomeadas, obrigando-se ao fiel cumprimento de suas obrigações.

Guaranésia, 06 de fevereiro de 2025.

João Carlos Minchillo
Prefeito Municipal

Adilson de Lório Freitas
Secretário Municipal de Saúde

Apae - Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Guaranésia.
Antonio Laudate Filho
Contratado