

Contrato nº. 052/2025
Processo nº. 074/2025
Inexigibilidade nº. 021/2025

Contrato de locação de imóvel para instalação da Casa de Apoio aos Moradores de Santa Cruz da Prata e Zona Rural, que entre si celebram o Município de Guaraniésia e **ALBERTO GARCIA DE FIGUEIREDO JUNIOR**.

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 Rui Barbosa, 40, Centro, Guaraniésia/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 CRC MG nº. 18.580 e do CPF/MF nº 012.582.906-00, a **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, neste ato representado por sua secretária, Sra. Carmen Elena da Silva, brasileira, solteira, servidora pública municipal, portadora do CPF nº 587.810.726-00 e do RG MG-6.517.038 SSP/MG, residente e domiciliada na cidade de Guaraniésia/MG, à Avenida Rebouças, 169, Centro, e, do outro lado o proprietário **ALBERTO GARCIA DE FIGUEIREDO JUNIOR**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 133.527.250-04 e da carteira de Identidade RG- nº 24.574.145 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Floriano Peixoto, nº304, Centro, em Guaraniésia /MG, firmam o presente contrato de locação de bens imóveis, em vista do Processo nº 074/2025, decorrente da Inexigibilidade nº 021/2025, com observância ao disposto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991, das demais aplicáveis e diante das seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO CONTRATUAL

1. Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel para instalação da Casa de Apoio aos Moradores de Santa Cruz da Prata e Zona Rural.

- 1.1. Imóvel situado na Praça Dona Sinhá, nº 193 – Centro, caracterizada como casa de morada, construída de tijolos, coberta de telhas, com 05 salas, copa/cozinha, 02 banheiros sendo um social e outro suíte e área de serviço, com área construída de 136,919m².
- 1.2. Imóvel registrado sob a matrícula nº 7.216 – Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaraniésia, e suas condições encontra-se avaliadas no laudo de vistoria realizado por representantes do locador e da locatária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2. A locação será pelo período de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado por igual período, desde que motivados pela secretaria solicitante.
- 2.1. Somente será possível a prorrogação mediante a elaboração de termo aditivo específico e antes do vencimento do respectivo contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

3. O valor da locação durante a vigência desse contrato é de R\$ 1.600,95 (um mil, seiscentos reais e noventa e cinco centavos) mensais.

3.2. O valor total de despesas estimado para a contratação é de R\$ 19.211,40 (dezenove mil, duzentos e onze reais e quarenta centavos).

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4. O pagamento ocorrerá até o quinto dia do mês subsequente, mediante depósito em conta bancária a ser informada pelo locador.

4.1. O valor do aluguel é fixo e irrevogável no período acumulado de doze meses.

4.2. Ultrapassado o período de doze meses, o preço inicial será reajustado pelo índice do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.

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

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

4.5. 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 QUINTA - RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5. 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	02.90.03.10.0302.0210.2.186 – 3.3.90.36.14
538 – Manutenção das Atividades Média e Alta Complexidade - Locação de Imóveis	02.90.03.10.0302.0210.2.186 – 3.3.90.39.10
485 – Manutenção das Atividades Adm Secretaria Municipal de Saúde – Locação de Imóveis	02.90.01.10.0122.0052.2.070 – 3.3.90.36.14

486 – Manutenção das Atividades Adm Secretaria Municipal de Saúde – Locação de Imóveis	02.90.01.10.0122.0052.2.070 – 3.3.90.39.10
--	---

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

6. 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;

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

CLÁUSULA SETIMA – DAS OBRIGAÇÕES

7. As partes contratantes, locador e locatária, têm entre si ajustadas e contratadas, nas cláusulas e condições a seguir convencionadas, constituindo um único documento regulado pelas normas do Direito Administrativo, do Direito Civil de Locações, bem como:

7.1. Constituem obrigações do locador:

a. após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

b. dar por sempre bom, firme e valioso o presente contrato, obrigando-se, na hipótese de sua venda, a ressarvar no instrumento público ou particular e existência deste contrato e da obrigatoriedade de cumpri-lo até o vencimento.

c. ressarvar e garantir à locatária o direito de preferência de renovação do presente contrato, mediante notificação escrita do locador, com antecedência mínima de trinta dias antes do vencimento do contrato;

d. promover as obras e reparos no imóvel decorrentes de incidentes, sem a culpa da locatária, bem como dos decorrentes de erro estrutural de construção, da qualidade do material e outros que porventura ocorrerem sem concurso da locatária.

e. manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

f. 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;

g. entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

h. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.2. Constituem obrigações da locatária:

a. o imóvel ora locado fica estritamente vinculado à utilização descrita na cláusula primeira deste instrumento, não podendo ser-lhes dada outra destinação ou utilização, sob pena de imediata rescisão;

b. a locatária se compromete a restituir o imóvel no vencimento do contrato, independentemente de quaisquer notificações administrativas e/ou judiciais, sob pena de imediata ordem de despejo e retomada do imóvel;

c. pagar os aluguéis nas datas aprazadas, obrigando-se a promover o imediato empenho prévio e global da obrigação assumida e, mensalmente, os sub-empenhos parciais, de dedução e amortização do contrato;

d. promover o pagamento das tarifas de água, energia elétrica e IPTU;

e. prover a manutenção dos imóveis garantindo o perfeito funcionamento e conservação de seus equipamentos e instalações, inclusive elétrica, hidráulica, rede de esgotos, etc;

f. promover os atos administrativos de registro e publicação do presente contrato, inclusive aditamentos.

g. designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;

h. comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

i. 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 OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

8. A fiscalização do objeto contratado será realizada pela servidora, Ruama Lofrano de Almeida – Secretaria Municipal de Saúde, nomeada pelo Portaria nº 110, de 13/01/2025.

8.1. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO OU EXTINÇÃO DO CONTRATO

9. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

9.1. 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.

9.2. O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico/financeiro será de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa.

9.3. A extinção do contrato poderá ser:

a. determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

b. consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, desde que haja interesse da Administração;

c. 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.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

10. 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 Guaranésia, 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.

10.1. A sanção de multa poderá ser cumulada com as demais sanções.

10.2. 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.

10.3. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório;

10.4. Independentemente das sanções legais cabíveis, o locador ficará sujeito, ainda, à composição das perdas e danos causados à Administração pelo descumprimento das obrigações licitatórias e/ou contratuais.

10.5. 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 PRIMEIRA – VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

11. A presente contratação vincula-se ao Processo nº 074/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 021/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12. Constituem motivos recíprocos para rescisão do contrato, o não cumprimento de quaisquer de suas condições e obrigações, bem como os motivos previstos no art. 137 da Lei nº. 14.133/2021 e os previstos nos arts. 9º e 47, da Lei nº. 8.245/1991, devendo a parte que der causa à ação judicial, arcar com os honorários advocatícios de até vinte por cento sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICIDADE

13. A eficácia do presente contrato depende de publicação de seu extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o sítio oficial da locatária e segundo as disposições pertinentes contidas na LOM

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14 Fica eleito o foro da Comarca de Guaranésia/MG, para dirimir eventuais dúvidas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14.1. 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, obrigando-se ao fiel cumprimento de suas obrigações.

Guaranésia, 23 de junho de 2025.

João Carlos Minchillo
Prefeito Municipal

Carmen Elena da Silva
Secretária Municipal de Saúde

Alberto Garcia de Figueiredo Junior
Contratado