



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

CONTRATO Nº 150/2024 - SESA

PROCESSO Nº 70.675/2024

INEXIGIBILIDADE ARTIGO 75, INCISO V

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM LANDPAR
PARTICIPAÇÕES LTDA, COMO LOCADOR E
O MUNICÍPIO DA SERRA, COMO
LOCATÁRIO, NA FORMA ABAIXO**

O **MUNICÍPIO DA SERRA/ES**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, situado a Rua Maestro Antônio Cícero, Centro – Serra/ES, CEP: 29.176-100, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, no uso de suas atribuições enquanto gestora do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DA SERRA – FMS/SERRA**, inscrito no CNPJ nº **14.814.026/0001-88**, representada pelo seu Ordenador de Despesas, Sra. **FERNANDA COIMBRA MOTA DA SILVA**, brasileira, portadora do CPF nº. 097.324.567-01 e da CI nº. 1.809.009 SPTC/ES, com sede na Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES, tel.: (27) 3252-9383, doravante denominado LOCATÁRIO e a Empresa **LANDPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 12.024.520/0001-13, estabelecida Rua Leocádia Pedra dos Santos - Nº 115- Enseada do Suá - Vitória/ES, Cep: 29050-370 - salas 309 e 310, tendo por representante legal o Sr. **MARCIO FAVARATO ABAURRE**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, portador da Carteira de Identidade nº 836.492 SSP/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 003.762.957-32, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos moldes do artigo 51 da Lei 14.133/2021 c/c o inciso V do caput do seu artigo 74, de 1º de abril de 2021, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento a Locação de imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Bairro Porto Canoa para atender as necessidades da Secretaria de Saúde de Serra, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento e as adaptações dos ambientes, situado à Avenida Brasília, nº 98 lojas 01 a 09, Mata da Serra/Serra/ES, Inscrição municipal nº **011.1.431.0227.007** da Prefeitura Municipal de Serra/ES.

1.2. O imóvel será reformado e adaptado de forma personalizada para atender ao programa de necessidades estipulado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa atender finalidade pública de instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Porto Canoa/Serra/ES.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DO REAJUSTAMENTO

3.1. O valor global do presente contrato é de **R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)**

3.2. O locatário pagará a título de aluguel mensal o valor de **R\$ 15.552,32** (quinze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).

3.3. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação do montante acumulado dos 12 meses anteriores do IPCA/IBGE, e, na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.

3.4. Valor a ser amortizado em razão da obras e benfeitorias necessárias correspondem o montante de **R\$ 19.447,68** (dezenove mil quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos), sendo o valor fixo e irreajustável.

CLÁUSULA QUARTA - DO INÍCIO, DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA RENOVAÇÃO

4.1. O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no **PORTAL NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS - PNCP**, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei federal nº 8.245, de 1991, e da Lei federal nº 14.133, de 2021.

4.2. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado por igual período, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. Pela presente locação, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA o aluguel mensal de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais). O contrato, que terá duração de 5 (cinco) anos (Cláusula Quarta), tem como valor global **R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)** para o período de vigência, conforme tabela abaixo:

Item	Descrição	Quantidade (meses)	Valor mensal	Valor Anual
1	Locação de imóvel para instalação da Unidade de Porto Canoa	60	R\$ 15.552,32	R\$ 933.139,20
2	Valor de Investimento "buit to suit"	60	R\$ 19.447,68	R\$ 1.166.860,80



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

5.1.1. O pagamento será efetuado na conta bancária fornecida pela empresa, em até 30 (trinta) dias após o Recebimento Definitivo, condicionado apresentação dos seguintes documentos, em vigor:

- a) Recibo do produto discriminativa, devidamente atestada pela fiscalização;
- b) Certidão de FGTS – CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal;
- c) Certidão Conjunta de Quitação de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede da licitante.
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal de Serra/ES.

5.2. A apresentação de Recibo com incorreções ou desacompanhada da documentação requerida no sub item anterior, implicará na sua devolução à Empresa Contratada para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

5.3. A CONTRATADA assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados e documentos informados.

5.4. A Secretaria de Fazenda reterá, na fonte, sobre os pagamentos efetuados os tributos e contribuições de que trata a Instrução Normativa SRF nº. 1.234, de 11 de janeiro de 2012 ou outra norma vigente à época da ocorrência do pagamento.

5.5. Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária

5.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela Contratada, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.7. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela Contratada, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. Os recursos necessários ao pagamento das despesas inerentes a este Contrato, para o **exercício de 2024**, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Atividade: 10.301.0001.2001 1281

Elemento de despesa: 3.3.90.39.10

Fonte: 1.500.0015.1002

6.2. O restante da despesa decorrente do presente Contrato para **os exercícios futuros** correrá à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Serra para o referido exercício.

CLÁUSULA SETIMA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES CONTRATANTES



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

7.1 Compete à LOCATÁRIO:

7.1.1. Receber o objeto no prazo, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes e condições estabelecidas no Termo de referência e seus anexos;

7.1.2. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste termo de referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

7.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado;

7.1.4. 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;

7.1.5. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada;

7.1.6. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência e seus anexos;

7.1.7. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7.2 Compete ao LOCADOR:

7.2.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no termo de referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

7.2.2. Efetuar a entrega dos bens em perfeitas condições, no prazo e local indicado pela Administração, em estrita observância das especificações constantes neste termo de referência e da proposta, acompanhado da respectiva Recibo;

7.2.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

7.2.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento da notificação do contratante, o objeto do contrato em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

7.2.5. Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da presente licitação;



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

7.6. Comunicar à Administração, 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;

7.7. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

7.8. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação ou na contratação.

7.9. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada.

7.10. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o licitante infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar

8.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao licitante infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

8.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao fornecedor, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10%(dez por cento) sobre o valor contratado dos itens prejudicados em caso do cometimento das infrações tipificadas nos incisos IV, V e VII e , IX, X, XI e XII do art. 155 Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- c)Multa de mora de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) por dia, sobre o valor contratado, pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, VII da Lei 14.133/2021 limitado a 20 dias. Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total ou parcial do objeto;

- d) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);

Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);

e) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato).

f) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, IV, V e VI, do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

g) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que 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, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

CLÁUSULA NONA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

9.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do **LOCATÁRIO** enumeradas na cláusula anterior poderá ser rescindido o presente **CONTRATO**:

9.1.1. por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2. em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo **LOCATÁRIO**;

9.1.4. em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

9.1.5. Salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pela **LOCADORA**, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação, não implica em quitação das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**, tanto no que diz respeito a aluguéis, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

9.2. No caso de sinistro que torne imprestável o imóvel no todo ou em parte, sem culpa do **LOCATÁRIO** ou de seus prepostos, este Contrato poderá ser considerado rescindido de pleno direito.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE (SESA)

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

10.1. A LOCATÁRIA poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o funcionamento e para o exercício das atividades, ficando proibidas reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do imóvel, ressalvada a hipótese de autorização expressa da LOCADORA.

10.2. Caso seja necessária a realização de benfeitorias, a LOCATÁRIA cientificará a LOCADORA para realizá-las no prazo de 10 (dez) dias e, se esta permanecer inerte, aquela estará autorizada a efetuar-las, as quais serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO FISCALIZAÇÃO

11.1. O presente contrato será gerido e fiscalizado, por meio da:

- I – Designação de um gestor e de um fiscal de contrato, bem como o suplente deste, que desempenharão as atribuições previstas na referida norma, respondendo pela comunicação com o preposto indicado pela LOCADORA;
- II – Verificação periódica, por parte da LOCATÁRIA, durante toda a execução do contrato, da manutenção das obrigações e condições assumidas pela LOCADORA;
- III – avaliação da conformidade do serviço por meio de certificação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICIDADE

12.1. O presente contrato será publicado no **PORTAL NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS - PNCP**, na forma do parágrafo único, do Art. 94, II da Lei 14.133/2021, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1. Fica eleita Vara da Fazenda Pública Municipal da Serra – Comarca da Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que se produzam os devidos efeitos legais.

Serra/ES, de 2024

FERNANDA COIMBRA MOTA DA SILVA

LOCATÁRIO

LANDPAR PARTICIPAÇÕES LTDA

LOCADOR

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES

www.serra.es.gov.br

Telefone: (27) 3252-6508