

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROCESSO N.º 008/2021
DISPENSA N.º 007/2021
CONTRATO N.º 021/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA - PE E O SR. DELCIO MARCONES DE CARVALHO ALMEIDA.

1. DAS PARTES:

- 1.1 – **CONTRATANTE:** **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO LOURENÇO DA MATA - PE**, com sede na Rua Siqueira Campos, nº 86, Centro, São Lourenço da Mata - PE, inscrito no **CNPJ sob o N° 12.257.765/0001-90**, neste ato representado pelo Ilmo. Secretário de Saúde o Sr. **CLÁUDIO JOSÉ ALBANEZ FALCÃO**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 882.138.544-20, com domicílio profissional neste município, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.
- 1.2 - **CONTRATADA:** **DELICIO MARCONES DE CARVALHO ALMEIDA**, brasileiro, inscrito no CPF: nº 446.566.708 -63 e RG nº 5.903.728 SSP/PE, residente e domiciliado a Rua Onze de Agosto, nº 550, Bloco C, no Condomínio do Jardim Botânico Residente, Curado – Recife – PE, CEP: 50791-480, neste ato denominada **LOCADOR**, celebram o presente contrato, mediante as seguintes condições:

2. DOS CONSIDERANDOS:

- 2.1 **Considerando:** Necessidade inadiável do serviço público;
- 2.2 **Considerando:** a destinação e atendimento das finalidades precípuas, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel pela administração;
- 2.3 **Considerando:** o Disposto no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93;
- 2.4 **Considerando:** A Autorização legal quanto ao orçamento;
- 2.5 **Considerando:** Os princípios norteadores da Administração Pública e os do Direito Administrativo que são condicionadores deste.

3. DO OBJETO:

- 3.1 Constitui como objeto do presente contrato a **Locação do imóvel** situado a **Rua Pedro Celestino Muniz, 232 – Vila do Reinado – São Lourenço da Mata – PE**, destinado à instalação do **Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)** deste Município, de propriedade do **LOCADOR**.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

4. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1 O imóvel destina-se ao funcionamento do **Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)** deste Município.

5. DO PRAZO:

5.1 O prazo do presente contrato terá vigência por 12 (doze) meses, podendo ser renovado nos termos do artigo 51 da Lei n.º 8.245/91.

6. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

6.1 O valor do aluguel ora contratado é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, totalizando um valor geral por 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil)**.

6.2 Será pago **a título de garantia**, conforme requisição do locador, parcela única no valor correspondente de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, a qual deverá ser devolvida aos cofres deste município, no término da contratação, salvo se constarem débitos por parte do locatário para com o locador.

6.3 O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência.

6.4 Somente será devido o reajuste após 12 (doze) meses do início do presente contrato, sendo adotado para fins de correção o IGPM.

6.5 O valor do aluguel acima estipulado, será pago mensalmente, até o dia 10 (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

6.6 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6 / 100)}{\quad} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

6.7 Correrá por conta do **LOCADOR** o imposto predial e taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado.

6.8 As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pelo **LOCATÁRIO** diretamente às entidades competentes.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA VIGENTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

7.1 O presente contrato correrá pela dotação orçamentária:

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Dotação Orçamentária: 1030204282.277 - MANUTENÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL-CAPS

Elemento de despesa: 33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

8.1 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;

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

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

8.4 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;

8.5 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.6 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

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

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

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

9. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

9.1 O LOCATÁRIO obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o LOCATÁRIO.

10. DAS PENALIDADES:

10.1 O LOCADOR se obriga a respeitar este contrato nos termos em que está redigido, importando sua violação no pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) do valor de 03 (três) meses do aluguel vigente à época da infração, ressalvado o disposto nos itens 11.1, 11.2 e 11.4 deste instrumento.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

11. CAUSAS ESPECIAIS DE RESCISÃO:

- 11.1 Por acordo entre as partes;
- 11.2 Término do prazo aludido na Cláusula “5”;
- 11.3 Por vontade unilateral do **LOCATÁRIO**, em face do interesse público justificado, que é reconhecido pelo **LOCADOR**, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações;
- 11.4 No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1 O LOCADOR é obrigado a:

- 12.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- 12.1.2 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;
- 12.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 12.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 12.1.5 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;
- 12.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 12.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- 12.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 12.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 12.1.10 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 12.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 12.1.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

13 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

13.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 13.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 13.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3 deste instrumento;
- 13.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

utilização;

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

13.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

13.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

13.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

14 - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1 O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal n.º 8.666, de 21/06/1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral Dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal n.º 8.245/91.

15. – DO FORO:

15.1 Para dirimir qualquer dúvida, referente ao presente contrato, fica nomeado o foro da Comarca de São Lourenço da Mata/PE.

15.2 Lido e achado conforme, assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas subscritas.

São Lourenço da Mata, 16 de março de 2021.

FUNDO DE SAÚDE DE SÃO LOURENÇO DA MATA

CLÁUDIO JOSÉ ALBANEZ FALCÃO

P/ CONTRATANTE

DELICIO MARCONES DE CARVALHO ALMEIDA

CPF/MF SOB O N° 882.138.544-20

P/ LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF N°

2. _____
CPF N°