

**CONTRATO Nº 278/2016 - SESMA/PMB**

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE FAZEM ENTRE SI A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMA E O SR. RODOLFO DE OLIVEIRA PACHECO, CONFORME ABAIXO SE DECLARA.

O **MUNICÍPIO DE BELÉM** por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA/PMB**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), sob o nº 07.917.818/0001-12, com sede na Travessa Chaco, nº 2086, Bairro Marco, Belém/Pará, CEP: 66.093-542, neste ato representado por seu Secretário Municipal Sr. Dr. **SÉRGIO DE AMORIM FIGUEIREDO**, brasileiro, casado, Bacharel em Administração Pública e Empresarial, portador da Cédula de Identidade nº 2472473 - SSP/PA e inscrito no CPF/MF sob o nº 243.372.262-49, residente e domiciliado nesta capital, doravante denominado apenas **LOCATÁRIA** e o Sr. **RODOLFO DE OLIVEIRA PACHECO**, brasileiro, portador do RG nº. 3.201.375 SSP/PA 2ª Via, CPF nº 008.926.292-15, residente e domiciliado à Rua Barão do Triunfo, nº 277, Bairro Sacramenta, Belém-PA, doravante denominado **LOCADOR**, firmam o presente Contrato, mediante as Cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 – O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, localizado à Rua Barão do Triunfo, nº 1015, Bairro Sacramenta, Belém-PA, com destinação e funcionamento da sede **USF PIRAJÁ - SESMA/PMB..**

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1 – A Licitação é dispensável para a presente contratação com fundamento no Art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, de 21.06.1993, e suas alterações posteriores, devendo a contratação obedecer ao estipulado neste instrumento, além dos demais documentos constantes do **Processo Administrativo nº 1744/2016** e **Protocolo nº 1.564.797**, que, independentemente de transcrição, passam a integrar e completam o contrato, naquilo que não o contrarie.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS E DO REAJUSTE.**

3.1 – A LOCATÁRIA obriga-se a adimplir o valor mensal de **R\$-4.108,28 (Quatro mil, cento e oito reais e vinte e oito centavos)** a título de aluguel, o qual deverá ser pago até o 15º (décimo quinto) dia útil ao mês subsequente ao vencido, considerando-se a data de assinatura do instrumento, diretamente ao **LOCADOR** mediante crédito em conta bancária, no **Banco do Itaú, Agência: 1580, Conta Corrente: 03708-1**, pelo prazo da vigência da tratativa.

3.2 – A quitação do pagamento do aluguel ocorrerá mediante a confirmação do crédito na conta corrente indicada.

3.3 – Será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições exigidos pela legislação em vigor, não assumindo a LOCATÁRIA qualquer responsabilidade pelo pagamento de tributos e encargos que competirem ao LOCADOR, nem se obrigará a restituir-lhe valores, principais ou acessórios, que este, porventura, dispender com pagamentos desta natureza.

3.4 – A cada período de **12 (doze) meses** de vigência da presente locação, o valor do aluguel deverá ser reajustado, utilizando-se para esse fim, a variação do **IGPM** do período, ou outro índice oficial, de menor percentual, do **Governo Federal**.

3.5 - O eventual atraso na quitação das obrigações pactuadas, a partir do 15º dia do vencimento da locação, implicará na multa de mora de 1% (um por cento) sobre o valor do débito.

3.6 – Fica entendido que durante o primeiro ano de locação, o presente contrato não poderá ser reajustado, em obediência a determinação legal.

3.7 – Não será devido o pagamento do aluguel enquanto o imóvel não for disponibilizado para uso da **LOCATÁRIA** mediante Termo de Vistoria, na forma da cláusula nona. Ocorrendo a disponibilização o pagamento do aluguel relativo ao referido período será realizado proporcionalmente à utilização do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS ADAPTAÇÕES AO IMÓVEL**

4.1 – A **LOCATÁRIA** fica, desde já, autorizada a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, ficando vedada a sua modificação estrutural que impossibilite a readaptação do imóvel as suas características iniciais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** respeitadas as disposições legais, as benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**, **deverão ser informadas ao Locador**. Se tratando de benfeitorias úteis, deverão ser autorizadas pelo Locador, e os valores desembolsados pela locatária, serão abatidos do valor do aluguel, desde que não sejam em decorrência do uso, tendo em vista que a manutenção é responsabilidade da Locatária, mantendo-se as demais cláusulas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As benfeitorias voluptuárias pela **LOCATÁRIA**, poderão ser retiradas a qualquer tempo, devendo o imóvel, entretanto, ser devolvido da forma em que foi locado, como consta no laudo/termo de vistoria em anexo.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5.1 – É de responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento de impostos e taxas de qualquer natureza, federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de locação, inclusive o imposto predial territorial urbano (**IPTU**).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Compete à **LOCATÁRIA** o pagamento de despesas com taxas ou tarifas decorrentes do consumo de energia elétrica, de água e esgotos e demais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os recursos orçamentários necessários ao adimplemento das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** estão assegurados, na seguinte classificação orçamentária: **Função Programática/Atividade:** 2.17.22.10.301.0001/2013; **Elemento de Despesa:** 33.90.36; **Fonte:** 0114008001.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DA LOCATÁRIA**

6.1. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, da Lei nº 8.245/91, fica o **LOCADOR** obrigado a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;
- c) Garantir à **LOCATÁRIA** o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter o imóvel no estado de servir ao uso a que se destina;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- f) Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria disposta na **CLÁUSULA NONA**;

- g) Emitir, mensalmente, e entregar à **LOCATÁRIA**, ou mandatário deste, o recibo referente ao aluguel pago, por ocasião da efetuação deste, na forma do presente contrato;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações se houver;
- i) Receber o imóvel, em restituição, ao término do período locatício fixado na **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**, ou qualquer tempo em que se verificar, sempre de acordo com as disposições legais e convencionais ora avençados;
- j) Manter-se, durante todo o período contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas e condições de habilitação e qualificação exigidas.
- k) Executar no imóvel obra (s) necessárias (s), por defeito supervenientes ou não ao início da locação, facultando, entretanto, à **LOCATÁRIA**, rescindir o presente contrato caso o uso do imóvel aos fins a que se destina fique prejudicado.

6.2. Fica a **LOCATÁRIA** obrigada:

- a) Pagar pontualmente os aluguéis, no prazo estabelecido na **CLÁUSULA TERCEIRA**;
- b) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;**
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado em que se encontra, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos aparentes existentes;
- d) Entregar o imóvel e realização dos reparos e consertos por estragos a que a **LOCATÁRIA** vier a dar causam, que correrão por sua inteira responsabilidade;
- e) Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba;
- f) Entregar ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa e/ou direcionada ao proprietário do imóvel;
- g) Permitirá ao **LOCADOR**, ou a quem estes indicar, visitas e ou vistoriar ao imóvel, desde que precedente de aviso, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, para esse fim, com a designação do dia útil e horário compreendido entre as 08:00 e 17:00 horas.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1 – A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a realizar no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que tiver por úteis aos seus serviços (§ 2º do art. 96 do código Civil), podendo, no entanto, o **LOCADOR** exigir que a **LOCATÁRIA** reponha o prédio no seu estado anterior as modificações.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A realização de benfeitorias úteis, se autorizadas, e de benfeitorias necessárias será indenizada, na forma do art. 35, da Lei nº 8.245/91, e permitem o direito de retenção.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ocorrendo a alienação do imóvel durante o prazo de vigência do presente contrato, o adquirente deve observar o prazo contratual e obrigações estabelecidas, na forma do art. 8º, da Lei nº 8.245/91.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ao presente Contrato são aplicáveis as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 da Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 8.666/93) e demais normas gerais.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As benfeitorias implementadas pela **LOCATÁRIA** que puderem ser removidas sem alterar a estrutura e a substância do imóvel, podem ser retiradas pelo mesmo, findo o contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal e as alterações realizadas de comum acordo.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO**

8.1 – O presente contrato poderá ser rescindido, além das hipóteses legalmente previstas:

- a) Unilateralmente pela Administração, nos casos especificados no art. 79, inc. I da Lei nº 8.666/93;
- b) Por acordo entre as partes;
- c) Nos casos de desapropriação, incêndio ou qualquer impedimento que impossibilite o uso normal do imóvel, sendo que, em tais hipóteses não haverá penalidade pela rescisão.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ajustam as partes que, na hipótese de vir a **LOCATÁRIA**, durante o prazo da presente locação, a não mais interessar pelo prosseguimento, a possibilidade do mesmo restituir o imóvel ao **LOCADOR**, após aviso prévio de **30 (trinta) dias**, sem que caiba pagamento de multa ou indenização por esse ato.

#### **CLÁUSULA NONA – VISTORIA DE ENTREGA E DEVOLUÇÃO**

9.1 – No ato da entrega e devolução será efetuada a vistoria do imóvel, objeto desta locação e lavrado o correspondente Termo de Vistoria, com a presença de ambas as partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

10.1 – Na forma do art. 58, inc. IV e 87 da Lei nº 8.666/93, compete a **LOCATÁRIA** aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações do **LOCADOR**, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, ressalvados os casos devidamente justificados e comprovados, a critério da Administração, e, garantida ainda a prévia e ampla defesa, às seguintes cominações administrativas, cumulativamente ou não, com as penalidades previstas neste instrumento:

- a) Advertência;
- b) Multa de:
  - b1) 2% (dois por cento) ao dia sobre o valor mensal do Contrato, no caso de descumprimento contratual, que não afete a continuidade da relação locatícia;
  - b.2) 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, nos casos de rescisão contratual por culpa do **LOCADOR**, e do não cumprimento do disposto abaixo, o que caracteriza a inexecução da obrigação, e, ainda, nas seguintes hipóteses:
    - b.2.1. Deixar de responder pelos encargos fiscais e comerciais resultantes do objeto deste contrato;
    - b.2.2. Deixar de responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar a **LOCATÁRIA** ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;
- c) Impedimento de contratar com o Município de Belém-Pa;
- d) Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Uma vez configurado o inadimplemento contratual, a multa de que trata o item anterior será retirada do pagamento devido pela **LOCATÁRIA**, independentemente de comunicação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Após a conclusão do processo administrativo, garantida a ampla defesa, serão devolvidos os valores retidos na forma do item anterior, devidamente corrigidos pelo índice da poupança, caso o julgamento seja favorável ao **LOCADOR**.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO**

11.1 – A Contratante providenciará a publicação deste contrato, no Diário Oficial do Município de Belém, conforme determina o Parágrafo Único, do Artigo 61, da Lei 8.666/93 bem como o seu registro no Tribunal de Contas do Município no prazo de **30 (trinta) dias**, a contar da data de sua assinatura, conforme prescreve o art. 3º IV da instrução normativa nº 04/2003-TCM.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

12.1 – O imóvel destinar-se-á a fins não residenciais e o prazo de vigência do presente contrato é de **36** (trinta e seis) **meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, a critério da Administração Pública e com anuência do Locador, de acordo com o disposto no Art. 57, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações..

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Finda a locação, o imóvel deverá ser desocupado e restituído ao **LOCADOR**, independentemente de aviso ou de notificação judicial ou extrajudicial, em perfeitas condições de habilidade e instalações funcionando, nas mesmas condições em que foram recebidas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO**

13.1 – As partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Belém-Pa para dirimir as dúvidas originárias da execução dos serviços objeto deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e contratadas, firmam o presente Termo Contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas), maiores e capazes, que também assinam.

Belém (PA), 15 de junho de 2016.

**SÉRGIO DE AMORIM FIGUEIREDO**  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
LOCATÁRIA

**RODOLFO DE OLIVEIRA PACHECO**  
LOCADOR

### **TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº \_\_\_\_\_