

CONTRATO Nº 318/2021 - SESMA/PMB

TERMO DE CONTRATO Nº 318/2021 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE FAZEM ENTRE SI A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA E A EMPRESA SOLIM PARTICIPAÇÕES EIRELI, CONFORME ABAIXO SE DECLARA.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM**, através de sua **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMA**, doravante denominada **Locatária**, sediada à Avenida Governador José Malcher, nº 2821 – São Brás, CEP: 66090-100 - Belém – Pará/Fone: (91) 8896-3027/3184-6108, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.917.818/0001-12, neste ato representada por seu Secretário **Sr. Dr. MAURÍCIO CEZAR SOARES BEZERRA**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 3999539 PC/PA e inscrito no CPF nº 050125382-34, residente e domiciliado nesta capital, e do outro lado a Empresa **SOLIM PARTICIPAÇÕES EIRELI**, inscrita sob o CNPJ nº 21.840.691/0001-01, com logradouro à Rua Ângelo Custódio, nº 738, Bairro Cidade Velha, CEP.: 66020-710, Belém/PA, representada neste ato por, **MARCELO PONTES FERNANDES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 354.819 SSPS/MA, inscrito sob o CPF nº 215.687.823-49, residente e domiciliado à Av. Conselheiro Furtado, nº 2905, Ed. Leonardo da Vinci, apto. 601, Bairro Batista Campos, CEP.: 66040-100, Belém/PA, telefones, (91) 9.9185-8315, E-mail: ivan_netto2005@hotmail.com, denominado doravante como **Locadora**, firmam o presente Contrato, mediante as Cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO E DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

1.1 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 no **Processo Administrativo nº 12246/2021** que independentemente de transcrição, passam a integrar e completam o contrato, naquilo que não o contrarie.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, localizado na Travessa Dom Romualdo de Seixas, nº 1954, Bairro Umarizal, CEP.: 66055-200, Belém/PA, de propriedade da **Locadora**, destinada à instalação e funcionamento da sede da **CASA MENTAL ADULTO – CAPS III/ SESMA/PMB**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA APROVAÇÃO DA MINUTA

3.1 A minuta deste Contrato foi aprovada pela assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Saúde, conforme **PARECER NSAJ Nº 1371/2021**, nos termos do Parágrafo único do art. 38, da Lei Federal nº 8.666/93 e inciso X.

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

4.1 A **Locatária** obriga-se a adimplir o **valor mensal de R\$ 16.000,00** (Dezesseis mil reais), perfazendo um **valor global anual de R\$ 192.000,00** (Cento e noventa e dois mil reais) a título de aluguel, o qual deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil ao mês subsequente ao vencido, considerando-se a data de assinatura do instrumento, diretamente à **Locadora** mediante crédito em conta bancária, no **Banco Itaú, Agência: 2939, Conta Corrente.: 54201-1, CNPJ nº 21.840.691/0001-01**, de titularidade da **locadora SOLIM PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pelo prazo da vigência da tratativa;

4.2 A quitação do pagamento do aluguel ocorrerá mediante a confirmação do crédito na conta corrente indicada;

4.3 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 à **Locadora**, nem se obrigará a restituir-lhe valores, principais ou acessórios, que este, porventura, despende com pagamentos desta natureza;

4.4 A cada período de **12 (doze) meses** de vigência da presente locação, o valor do aluguel poderá ser reajustado, **mediante manifestação por escrito por parte da Locadora**; utilizando-se para esse fim, a variação do **INPC** do período, **ou outro índice oficial**, de menor percentual, do **Governo Federal**;

4.5 O eventual atraso na quitação das obrigações pactuadas, a partir do 5º dia do vencimento da locação, implicará na multa de mora de 1% (um por cento) sobre o valor do débito;

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

4.7 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 Décima**.

4.8 Ocorrendo a disponibilização o pagamento do aluguel relativo ao referido período será realizado proporcionalmente à utilização do imóvel pela **Locatária**.

CLÁUSULA QUINTA – DAS ADAPTAÇÕES AO IMÓVEL

5.1 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 à Locadora**; se tratando de benfeitorias úteis, deverão ser autorizadas pela Locadora, 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.

CLÁUSULA SEXTA – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 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: **Funcional Programática: 2.09.22.10.302.0001 / Fonte: 1214010100 / Atividade: 2003 / Elemento de despesa: 33.90.39.**

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DA LOCATÁRIA

7.1 Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, da Lei nº 8.245/91, fica a **Locadora** obrigada 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 Décima**;
- 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 Terceira**, 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, a **Locatária** rescindir o presente contrato caso o uso do imóvel aos fins a que se destina fique prejudicado.

7.2 Fica a **Locatária** obrigada a:

a) Pagar pontualmente os aluguéis, no prazo estabelecido na **Cláusula Quarta**;

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 no 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 causa que correrão por sua inteira responsabilidade;

e) Comunicar à **Locadora** qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba;

f) Entregar à **Locadora** 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 à **Locadora**, 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 OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 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, a **Locadora** 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 à **Locadora**, nas condições em que foi recebido pela **Locatária**, salvo os desgastes naturais do uso normal e as alterações realizadas de comum acordo.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 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 à **Locatária**, durante o prazo da presente locação, a não mais interessar pelo prosseguimento, a possibilidade do mesmo restituir o imóvel à **Locadora**, após aviso prévio de **30** (trinta) **dias**, sem que caiba pagamento de multa ou indenização por esse ato.

CLÁUSULA DÉCIMA – VISTORIA DE ENTREGA E DEVOLUÇÃO

10.1 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 PRIMEIRA – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

11.1 Na forma do art. 58, inc. IV e 87 da Lei nº 8.666/93, compete à **Locatária** aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações à **Locadora**, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal ressalvado 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:
 - b.1) 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 da **Locadora**, 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 à **Locadora**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

12.1 Este contrato deverá ser publicado em extrato no diário Oficial do Município, consoante disposição contida no parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93, o que deverá ser providenciado pela **Locatária** no prazo legal, procedendo-se posteriormente o seu cadastramento junto ao **Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará – TCM**, 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 TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

13.1 O imóvel destinar-se-á a fins não residenciais e o prazo de vigência do presente contrato é de **12 (doze) meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser **prorrogado**, a critério da Administração Pública e com a anuência do segundo contratante na qualidade de **Locadora**, de acordo com o disposto no Art. 57, inciso II, da Lei Federal Nº. 8.666/93 e alterações posteriores.

Parágrafo Primeiro: Finda a locação, o imóvel deverá ser desocupado e restituído à **Locadora**, 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 QUARTA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

14.1 Nos termos do art. 58, inciso III cominado com o artigo 67 da Lei Federal nº 8.666/93, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

Parágrafo Primeiro – A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da **Locadora**, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades e, a sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da **Locatária** ou de seus agentes e prepostos.

Parágrafo Segundo – Quaisquer exigências da fiscalização inerentes ao objeto do CONTRATO e que, legais ou julgadas procedentes, deverão ser prontamente atendidas pelo **Locador**, sem ônus para a **Locatária**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

15.1 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.

15.2 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), 11 de agosto de 2021.

MAURÍCIO CEZAR SOARES BEZERRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE.
LOCATÁRIO

MARCELO PONTES FERNANDES
SOLIM PARTICIPAÇÕES EIRELI
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG: _____

Nome: _____

RG: _____