

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**CARTA CONTRATO**

PROCESSO Nº 7-112/2017

TERMO DE CARTA CONTRATO Nº 20170455

**TERMO DE CARTA CONTRATO DE  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
BARCARENA, ATRAVÉS DA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E  
O SR. FRANCISCO TRINDADE DOS  
SANTOS.**

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA**, sediada à Rua Cronge da Silveira nº 438, inscrita no CNPJ nº 05.058.458/0001-15, neste ato representada pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, sediada à Rua Vereador João Pantoja de Castro, s/nº, Barcarena-PA, neste ato representada por sua Secretária a Sra. **EUGÊNIA JANIS CHAGAS TELES**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 3077306 SSP/PA, CPF nº 607.708.782-04, doravante denominada de **LOCATÁRIA** e de outro lado, e do outro lado o Senhor **FRANCISCO TRINDADE DOS SANTOS**, inscrito no CPF sob o nº 208.246452-00, portador da Carteira de Identidade nº 1884735 SSP/PA, PIS/PASEP nº 123.54201.49.6, residente e domiciliado no município de Barcarena/PA, Travessa São Francisco, 04 Casa, em frente à Praça da Bíblia, Bairro Betânia doravante denominado **LOCADOR**, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Carta Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** Este Termo de Carta Contrato tem como objeto a locação de imóvel, na "*Rua Capitão Tomé Serrão, 836, Altos B, Bairro Nazaré, no Município de Barcarena/PA*", para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, para funcionamento e instalação dos serviços desenvolvidos pela Unidade Ambulatorial Especializada, no Município de Barcarena-PA.

**Parágrafo único:** O presente contrato está amparado pelo processo de dispensa de licitação nº 7-112/2017.

**1.2.** O presente Termo de Carta Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**2.1. O LOCADOR obriga-se a:**

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

**2.1.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

**2.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**2.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**2.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**2.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**2.1.7.** Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**2.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

**2.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

**a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**b.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**c.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**d.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**e.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**f.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**2.1.10.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

**2.1.11.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**2.1.12.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

**2.1.13.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**2.1.14.** Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

3

**3.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**3.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**3.1.2.** 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;

**3.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**3.1.4.** 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;

**3.1.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**3.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**3.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**3.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

**3.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a LOCATÁRIA;

**3.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**3.1.10.1.** A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

**3.1.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

**3.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

4.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL E PRAZO DE LOCAÇÃO**

5.1. O valor do aluguel mensal é de **8.000,00 (Oito Mil Reais)**, perfazendo o valor total de **64.000,00 (Sessenta e Quatro Mil Reais)**, para o período de **08 (Oito) meses** consecutivos (corridos).

5

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente a LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10º (décimo) *dia útil* do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) *dias*.

6.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) *dias úteis* da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

6.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do

documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**6.3.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**6.4.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta -corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**6.5.** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**6.6.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**7.1.** O prazo de vigência do contrato será de **08 (Oito) meses, com início na data de 13 de Junho de 2017 e encerramento no dia 13 de Fevereiro de 2018**, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos. 6

**7.1.1.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**7.1.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**7.1.3.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (*Sessenta*) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**8.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## **9. CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE**

**9.1.** Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio*

**Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**9.2.** O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**9.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**10.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Barcarena deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

### **ORÇAMENTO 2017:**

**10 – Secretaria Municipal de Saúde;**

**10.14 – Secretaria Municipal de Saúde;**

**10.122.0092.2.090 – Manutenção da Secretaria Municipal de Saúde;**

**3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;**

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

**11.1.** A fiscalização do presente Termo Carta de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA**

#### **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Nome do servidor responsável: **JÉSSICA MAYUMI REBOUÇAS HIRATA**

Cargo/função: **FISCAL DE CONTRATO**

Portaria nº: **040/2017-GAB/SEMUSB**

**11.1.1.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**11.1.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**11.1.3.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES**

**12.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**13.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a **Prefeitura Municipal de Barcarena**, pelo prazo de até dois anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**13.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**13.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**13.2.1.** Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**13.2.2.** Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**13.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS**

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

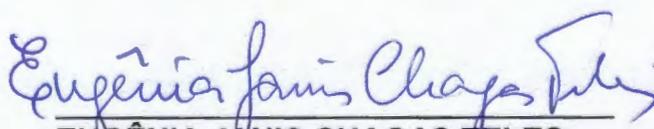
#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO**

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Barcarena, Estado do Pará, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

10

Município de Barcarena/PA, 13 de Junho de 2017.



**EUGÊNIA JANIS CHAGAS TELES**  
Prefeitura Municipal de Barcarena  
Secretaria Municipal de Saúde  
LOCATÁRIA



**FRANCISCO TRINDADE DOS SANTOS**  
LOCADOR

#### **TESTEMUNHAS:**

NOME: Deandra Nexi

C.P.F.: 007 . 881 . 102 - 33

NOME: Sirley Silva

C.P.F.: 745 . 988 . 722 - 68