

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
NÚCLEO DE CONTRATOS

28557  
NE = 11113

**CONTRATO Nº 271 /2014 - SESMA/PMB**

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE FAZEM ENTRE SI A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMA E A SR. MASSUD ELIAS RUFFEIL, CONFORME ABAIXO SE DECLARA.

O MUNICÍPIO DE BELÉM por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, também chamada SESMA/PMB, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), sob o nº 07.917.818/0001-12, com sede na Travessa do Chaco, nº 2086, Bairro do Marco, nesta cidade, CEP: 66.093-542, neste ato representado por seu Secretário Municipal Sr. 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, r., residente e domiciliado nesta capital, doravante denominado apenas LOCATÁRIO e MASSUD ELIAS RUFFEIL, brasileiro, portador do RG nº 3328394 SSP/PA e CPF nº 000.151.562-49, residente e domiciliado na Avenida Governador José Malcher, nº 165, apto: 402, Belém/PA, denominado doravante como 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 na Avenida Almirante Tamandaré, nº 909, Bairro Comércio, Belém/PA, de propriedade do LOCADOR, para o funcionamento do **CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO- CTA/ 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 1413791/14, 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 – O LOCATÁRIO obriga-se a adimplir o valor mensal de **R\$-5.000,00 ( Cinco 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 ao LOCADOR mediante crédito em conta bancária, no **Banco Itaú, Agência 2939, Conta Corrente 012635**, pelo prazo da vigência da tratativa.

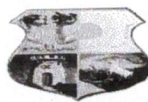
3.2 – A quitação do pagamento do aluguel ocorrerá mediante a confirmação do crédito na conta corrente indicada.

3.3 – Será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições exigidos pela legislação em vigor, não assumindo o LOCATÁRIO 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, depender 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 INPC do período, ou de outro índice oficial que o substitua, na hipótese de sua extinção.

3.5 - O eventual atraso na quitação das obrigações pactuadas, a partir do 5º dia do vencimento da locação, implicará na multa de mora de 01% (um por cento) sobre o valor do débito.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
NÚCLEO DE CONTRATOS

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 do **LOCATÁRIO** mediante Termo de Vistoria, na forma da cláusula oitava. Ocorrendo a disponibilização o pagamento do aluguel relativo ao referido período será realizado proporcionalmente à utilização do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS ADAPTAÇÕES AO IMÓVEL**

4.1 – O **LOCATÁRIO** 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:** Quaisquer benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO**, deverão ser informado ao Locador, se tratando de benfeitorias úteis, os valores desembolsados pelo locatário, serão abatidos do valor do aluguel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As benfeitorias voluptuárias pelo **LOCATÁRIO**, 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 ao **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** estão assegurados, na seguinte classificação orçamentária: **Funcional programática: 2.09.21.10.301.0001; Atividade: 2009 Elemento de Despesa: 33.90.36; Sub ação: 002; Tarefa: 003 Fonte: 0114018001;**

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO**

6.1. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, da Lei nº 8.245/91, fica o **LOCADOR** 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 ao **LOCATÁRIO** 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 o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria disposta na **CLÁUSULA OITAVA**;
- g) Emitir, mensalmente, e entregar ao **LOCATÁRIO**, 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 **CÁUSULA OITAVA**, 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
NÚCLEO DE CONTRATOS

- k) Executar no imóvel obra (s) necessárias (s), por defeito supervenientes ou não ao início da locação, facultando, entretanto, ao **LOCATÁRIO**, rescindir o presente contrato caso o uso do imóvel aos fins a que se destina fique prejudicado.

6.2. Fica ao **LOCATÁRIO** obrigado:

- 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 o **LOCATÁRIO** 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 – O **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO**, 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:

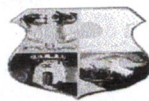
- a) Unilateralmente pela Administração, nos casos especificados no art. 79, inc. I da Lei nº 8.666/93;
- b) Por acordo entre as partes;
- c) Nos casos de desapropriação, incêndio ou qualquer impedimento que impossibilite o uso normal do imóvel, sendo que, em tais hipóteses não haverá penalidade pela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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ajustam as partes que, na hipótese de vir ao **LOCATÁRIO**, 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**







PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
NÚCLEO DE CONTRATOS

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 ao **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO**, independentemente de comunicação ou interposição 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 – 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 pelo **LOCATÁRIO** 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.

**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.

**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 habilitade 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
NÚCLEO DE CONTRATOS

Belém (PA), 19 de Agosto de 2014.

SÉRGIO DE AMORIM FIGUEIREDO  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
LOCATÁRIO

Conduriz Massud Elias Ruffeil

MASSUD ELIAS RUFFEIL  
LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Nirley S. de Carvalho  
C.P.F. nº 461.962.692-91

Nome: Eder de Jesus F. Caroleiro  
C.P.F. nº 822.369.682-72

CARTÓRIO CONDURÚ  
Reconheço como Autêntica(s)  
A(s) firma(s) de: Massud Elias Ruffeil  
Belém, **20 AGO. 2014**  
CINTHIA SUELLEN CARVALHO NUNES  
F. 005.015.423  
VALIDO SOB O Selo de Segurança

