

# CONTRATO



CONTRATO FMS nº. 008 /2024  
PROCESSO FMS nº 002/2024  
DISPENSA FMS nº 001/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR MEIO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE e RAYSSA LORRANA LEITE SOBRAL, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

**MUNICÍPIO DE TORITAMA**, por meio do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Avenida Dorival José Pereira nº 1370, Parque das Feiras, 55.125-000, Toritama/PE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.073.548/0001-88, neste ato representado pelo seu Secretário, o Sr. **Erivaldo José Mariano da Silva Júnior**, portador do RG nº.52411450-X - SSP, inscrito no CPF sob o nº 083.243.704-20, denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, **Raysa Lorrana Leite Sobral**, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 9.214.691, e CPF nº 114.551.064-70, residente e domiciliada à Rua Zacarias Xavier Leite, nº68 Bairro Duque de Caixias, Toritama-PE CEP 55.125-000, e proprietária do imóvel objeto da locação, denominado **LOCADOR**, consoante o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, oriundo do **Processo nº 002/2024 - Dispensa de licitação nº 001/2024**, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel, situado na Rua José Correia de Queiroz, nº. 117, bairro Areal, Toritama-PE, para fins de atendimento a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, de acordo com a cláusula segunda deste instrumento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 A locação do imóvel é destinada ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) do Centro II, conforme solicitação e justificativa, em anexo.

2.2. Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de **12 (doze) meses**, contado a partir da sua assinatura.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

#### CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1. Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado em anexo, as partes fixam o **valor mensal de 2.444,00 (dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais)**, perfazendo o valor **global de R\$ 29.328,00 (vinte e nove mil, trezentos e vinte oito reais)**, para o período de 12 meses.

4.2 - De acordo com os art. 2º, § 1º, e art. 3º, § 1º, da Lei 10.192/01, no prazo inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação das propostas, os valores não poderão ser reajustados, assegurados à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, na forma da alínea "d", inciso II do art. 65 Lei 8666/93,

4.3. A concessão do reajuste fica condicionada à apresentação de requerimento pelo Locador, isentando a Administração de concedê-lo de ofício;



4.4. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o IRCA fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.5 O reajuste será formalizado através de apostilamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA**

5.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente, conforme segue:

Unidade Gestora: 2 – Fundo Municipal de Saúde de Toritama  
Órgão Orçamentário: 15000 – Secretaria de Saúde  
Unidade Orçamentária: 15002 – Fundo Municipal de Saúde  
Função: 10 - Saúde  
Subfunção: 301 – Atenção Básica  
Programa: 1001 – Atenção primária a saúde da população  
Ação: 2.144 - Manutenção das ações de atenção primária a saúde  
Despesa 91: 3.3.90.00.00 – Aplicações Direta

5.2. Para atender as despesas de exercícios futuros, serão emitidas oportunamente notas de empenho, que ficarão registradas por simples apostila, conforme disposto no § 8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93, ficando adstrito à dotação daquele exercício.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

- 6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data da assinatura deste contrato.
- 6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- 6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 6.1.4 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;
- 6.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;
- 6.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
- 6.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 6.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- 6.1.9. 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;
- 6.1.10. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste contrato;
- 7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes





- de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 7.1.5. 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;
- 7.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 7.1.7 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;

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

8.1. Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- 8.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- 8.1.2 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
- 8.1.3.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- 8.1.3.2 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.
- 8.1.3.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### **CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO**

9.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

- 9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;
- 9.1.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- 9.1.3 Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- 9.1.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;
- 9.2. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO E/OU CESSÃO**

10.1 Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS**

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

11.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado.

11.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

11.4 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel



realizadas pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

**11.5.** As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

**11.6.** As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**12.1** O LOCATÁRIO terá por gestor do contrato o Secretário de Saúde e como fiscal a Sra. Ketilly Moane Silva, Coordenadora de Atenção Primária à Saúde.

**12.2** O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

**12.2.1** Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

**12.2.2** Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

**12.2.3.** Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

**12.2.4** Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

**12.2.5** Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

**12.2.6** Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Saúde a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;

**12.2.7** Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo LOCADOR, de acordo com o item 6.1.10 deste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMATERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

**13.2** O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO de acordo com as datas programadas pela Secretaria da Fazenda, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR, no ato da assinatura do contrato, conforme abaixo:

BANCO	AGÊNCIA	OP.	CC OU POUPANÇA	FAVORECIDO

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DAS SANÇÕES**

**14.1** A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

**14.1.1** ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

**14.1.2** MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

**14.1.3** SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

**14.2** A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

**14.3** A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS NORMAS APLICÁVEIS**



15.1 O presente contrato fundamenta-se nas:

15.1.1 Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos); e

15.1.2 Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

15.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1. A publicação respeitará o disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

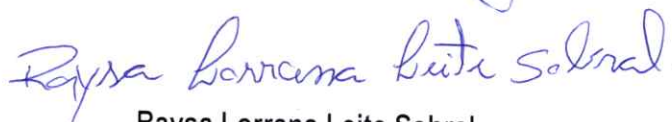
#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Toritama-PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja;

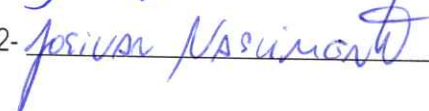
17.2. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

TORITAMA, 29 de fevereiro de 2024

  
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE TORITAMA  
**SECRETARIA DE SAÚDE**  
Secretário Erivaldo Mariano da Silva Júnior  
LOCATÁRIO

  
Raysa Lorrana Leite Sobral  
LOCADOR

TESTEMUNHA 1-  CPF: 054.978.864-69

TESTEMUNHA 2-  CPF: 080.260.10493