CONTRATO Nº 20210025/ PMSMG DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO JUSCELINO LOPES DA SILVA E DE OUTRO O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ.

Pelo presente instrumento, de um lado, o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, CNPJ-MF Nº 11.454.760/0001-95, situado a RUA AMERICO LOPES, nº 262, Bairro Centro, representado neste ato pelo seu gestor senhor **FLAVIO DOS SANTOS GARAJAU**, brasileiro, portador da RG Nº 3452807 SSP/PA e do CPF nº 623.280.262-49 nomeado como Secretário Municipal de Saúde através do Decreto Municipal nº 016/2021, residente a RUA TIMBORANA, nº S/N, Bairro CASTANHEIRA, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro a senhor **JUSCELINO LOPES DA SILVA**, brasileiro, portador da RG Nº2076792 PC/PA e do CPF Nº 172.037.322-15, residente a Rua Sargento Palheta, nº 567, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo nº 00039/21-CPL/PMSMG e com base nas Leis nº 8.666/1993 e Lei Federal nº 8.245/1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua Sargento Palheta, n° 578 bairro: Perpetuo Socorro, para abrigar as instalações do Centro de Testagem e Aconselhamento, atendendo assim uma das necessidades precípuas da Secretaria Municipal de Saúde , consoantes as especificações, características e laudos de vistoria, fotográfico e de avaliação acostado aos autos do Processo Administrativo nº 00039/21-CPL/PMSMG, que integra o presente contrato juntamente com a proposta do LOCADOR, independentemente de transcrição.

2 CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como nos laudos de vistoria e fotográfico e de avaliação, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 00039/21-CPL/PMSMG ;

2.1.2 Permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços e equipes do LOCATÁRIO;

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 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.7 Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato;

2.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

2.1.9 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros contra fogo;

2.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, as destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel e as necessárias para instalação de equipamento de segurança e de incêndio;

2.1.12 Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Contrato;

2.1.13 Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

2.1.14 Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

2.1.15 Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

3 CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1 Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste Contrato;

3.1.2 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

3.1.3 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;

3.1.4 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;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

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

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

3.1.10 Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

3.1.12 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

3.1.13 Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

3.1.14 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

3.1.15 Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

3.1.16 Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

4 CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, não serão indenizáveis e nem permitem o exercício do direito de retenção.

4.1.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado 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/PVC, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria.

4.3 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5 CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 O valor mensal do presente contrato é de R$ 920,63 (Novecentos e vinte reais e sessenta e três centavos) e total é de R$ 11.047,56 (Onze mil, quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos), durante a vigência do contrato, ressalvado os reajuste acordado entre as partes:

6 CLÁUSULA SEXTA - DA ENTREGA DAS CHAVES PELO LOCADOR

6.1 A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, dar-se-á na data da assinatura do presente instrumento, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7 CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 O aluguel vencerá no dia 10(Dez) de cada mês, podendo ser pago até o quinto dia utill após o vencimento, ao LOCADOR, ou a quem este por escrito indicar.

7.1.1 Salvo disposição escrita em contrário por parte do LOCADOR, o aluguel será pago através de depósito bancário, junto ao Banco do Brasil, agência 2653-0, conta corrente 16.665-0, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.

7.2 Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar Recibo, Fatura ou Nota Fiscal.

7.3 Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

7.4 Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevindo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

7.5 O LOCADOR efetuará a retenção dos impostos eventualmente incidentes sobre o valor dos aluguéis, conforme previsto na Lei Federal no 9.430/1996 e Instrução Normativa SRF no 480/2004, cabendo ainda ao LOCADOR destacar no Recibo, Nota Fiscal ou Fatura os tributos que eventualmente incidam sobre o valor dos aluguéis objeto deste Contrato.

8 CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1.1 A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, até o limite máximo de tempo previsto pela Lei 8.666/93 para duração dos contratos.

8.1.2 As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

8.1.3 A prorrogação de vigência do contrato, alteração de dotação orçamentária e reajustes no valor da locação, deverá ser promovida mediante a celebração de Termo Aditivo.

9 CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1.1 A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições, constituindo-se obrigação do LOCADOR promover, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a inscrição deste Contrato de Locação no Registo de Imóveis.

10 CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.1.1 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

10.1.2 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

10.1.3 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

11 CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIOS

11.1 A despesa com a execução do objeto desta locação é estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pelo CONTRATANTE e encontra-se arquivada no Processo Administrativo n.º 00039/21-CPL/PMSMG.

11.1.1 A Dotação Orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advirá da:

2201- FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Dotação Orçamentária:

10 304 0004 **2.056-** Estruturação e Manutenção da Vigilância em saúde

Classificação econômica:

3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. Pessoa física

Subelemento:

3.3.90.36.15 Locação de imóveis

12 CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

12.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

12.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

12.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69, da Lei n° 8.666/93, no que couber.

12.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

13 CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (Lei de Licitações).

14 CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

14.1 Consoante o artigo 45 da Lei n° 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

15 CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.7 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16 CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS OMISSÕES

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17 CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO

17.1 A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial do Município será providenciada pela LOCATÁRIO, no prazo de vinte dias 20 (vinte) dias,

contados do quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo a despesa por sua conta.

18 CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

18.1 As questões decorrentes da utilização do presente Instrumento que não puderem ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Fórum de São Miguel do Guamá.

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

São Miguel do Guamá, 25 de janeiro de 2021

FLAVIO DOS SANTOS GARAJAU:62328026249 Assinado de forma digital por FLAVIO DOS SANTOS GARAJAU:62328026249 Dados: 2021.01.25 09:49:12 -03'00'

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE:11454760000195 Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE:11454760000195

FLÁVIO DOS SANTOS GARAJAU
CPF nº 623.280.262-49
CONTRATANTE

Juscelino Lopes da Silva

JUSCELINO LOPES DA SILVA
CPF Nº 172.037.322-15
CONTRATADO(A)

Testemunhas:

1._____ 2._____