



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**CONTRATO Nº005/2022**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NEÓPOLIS/SE, E A SENHORA ZULEICA MARIA CAET GOMES.**

O **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NEÓPOLIS/SE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Monsenhor José Moreno de Santana, nº 106, centro, Neópolis – Sergipe – CEP 49.980-000, inscrito no CNPJ sob o Nº 11.367.491/0001-20, neste ato representado pelo seu Secretário Municipal de Saúde, o Sr. **FAGNER ANTUNES CARVALHO**, brasileiro, portador do CPF nº 065.155.535-36, domiciliada e residente na Rua Dom José Thomaz, nº 470, bairro Centro, cidade Neópolis/SE, CEP: 49.980-000, adiante denominado **LOCATÁRIO**, e a Senhora **ZULEICA MARIA CAET GOMES**, brasileira, portadora do CPF nº 384.880.194-91, RG nº 795.944 SSP/SE, residente e domiciliada na Praça Monsenhor Jose Moreno de Santana, nº080, Centro, Neópolis/SE CEP: 49980-000, doravante denominada **LOCADOR(A)**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, em razão do resultado do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2022** nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º, Art. 24 inciso X do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 03/01/2022, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**1 – DO OBJETO**

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel em perfeito estado de uso e conservação, localizado na Praça Monsenhor Jose Moreno de Santana, nº080, Centro, Neópolis/SE, onde será destinado para o funcionamento do Posto de Saude Centro II (PSF) da Secretaria Municipal de Saúde deste município de Neópolis.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1 - Fica convencionado entre as partes que, 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**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Assessoria Jurídica do Município.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**3 - DO PRAZO**

3.1 - O prazo da presente locação será até 31 de Dezembro do corrente ano, podendo ser prorrogado nos termos do Art. 57, inciso II da Lei 8.666/93. Independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.



**CLÁUSULA QUARTA**  
**4 - DO ALUGUEL**

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e anexo do contrato e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 03/01/2022, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (Um mil reais). Totalizando o valor global de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O reajuste do preço contratado levará em consideração o ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Assessoria Jurídica do Município.

**CLÁUSULA QUINTA**  
**5 - DO PAGAMENTO**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**CLÁUSULA SEXTA**  
**6 - DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Unidade:

UO: 3010 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE  
2059 – PAB FIXO

ELEMENTO DE DESPESA: 3390.36.00.00.- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS \_PESSOA FÍSICA, FONTE DE RECURSOS: 16000000, do orçamento do Fundo Municipal de Saúde de Neópolis para o exercício de 2022.

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
**7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

*[Handwritten signature]*



- IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

#### CLÁUSULA OITAVA

##### 8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – 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;
- IV – 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;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VII – 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 alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- VIII – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR,

#### CLÁUSULA NONA

##### 9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- I - 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;
- II - 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:
  - a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
  - b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas 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;
  - c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

#### CLÁUSULA DÉCIMA

##### 10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

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

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;



IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

##### **11 – DAS BENFEITORIAS**

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, após expresse consentimento por escrito do locador.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá se levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarreta danos ao imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

##### **12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

##### **13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, e em acordo com o adquirente conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

##### **14 – DA PUBLICIDADE**

14.1 - O presente contrato será publicado no mural de avisos da sede da Prefeitura Municipal de Neópolis, na forma do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

##### **15 – DO FORO**

15.1 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de Neópolis para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS  
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE



30

*[Handwritten signature]*

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Neópolis – SE, 06 de Janeiro de 2022.

*[Handwritten signature]*

FAGNER ANTUNES CARVALHO  
SECRETARIO MUNICIPAL DE SAÚDE  
LOCATÁRIO (A)

*[Handwritten signature]*  
ZULEICA MARIA CAET GOMES  
LOCADOR (A)

TESTEMUNHAS:

*[Handwritten signature]*  
NOME  
662.035.115-87  
Nº CPF OU RG

*[Handwritten signature]*  
NOME  
696.462.515-52  
Nº CPF OU RG