



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2882424-A/2024-SEMAF
CONTRATO Nº 20250058

Contrato de locação que entre si celebram de um lado, o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, e, de outro, a pessoa física **JOSE IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA**, como melhor abaixo se declara:

Pelo presente instrumento de **CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL**, que entre si fazem, de um lado o **MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA**, Estado do Pará, inscrito no CNPJ nº 04.873.600/0001-15, por intermédio do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, neste ato denominado **CONTRATANTE**, com sede na Avenida João Batista Monteiro, nº 539, bairro São Miguel - Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, inscrito no CNPJ (MF) sob o nº 12.381.567/0001-34, representado pela Sra. **GELZICLENE NOGUEIRA DA PENHA ARAÚJO**, Secretária Municipal de Saúde, matrícula nº 321338-5, residente na rua Joaquim Francisco Gomes, nº 1091, Espírito Santo, Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, doravante denominado **CONTRATANTE-LOCATÓRIO** e do outro lado a pessoa física **JOSE IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA**, CPF nº 318.441.382-91, residente na rua Joaquim Francisco Gomes, nº 730, Cidade Nova, Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, de agora em diante denominado **CONTRATADO-LOCADOR**, ambos de comum e recíproco acordo tem justo e convencionado sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO CONTRATUAL

1.1. O presente Contrato tem por objetivo a **locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Augusto Corrêa/PA.**

1.2. A licitação é dispensável para a presente locação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO

2.1. O imóvel ora locado destina-se ao funcionamento da Casa de Apoio aos Médicos da Atenção Primária da Secretaria Municipal de Saúde.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato vigorará por 12 meses a contar de **06/01/2025 até 31/12/2025**.

3.2. O presente contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que comprovada a adequação do imóvel para a satisfação dos interesses estatais e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo **os requisitos exigidos pelo Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.**

3.3. Conforme o artigo 8º, *in fine* da Lei 8.245/91 o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de **R\$ 1.300,00 (um mil, e trezentos reais)**, perfazendo um total de **R\$ 15.600,00 (quinze mil, e seiscentos reais) em 12 (doze) meses.**

4.2. O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento, por meio do índice IGPM ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo.



4.2.1. Será permitido o reajuste desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a contar da vigência deste contrato ou da data do último reajuste.

4.2.2. 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.

CLÁUSULA QUINTA – COBRANÇA DE ALUGUEL

5.1. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação do respectivo recibo, elaborado com observância da Legislação em vigor, e pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária, e desde que o recibo locatício e as Certidões de Regularidade, tenham sido apresentados pelo LOCADOR, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

5.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o “Atesto” no recibo, pelo servidor designado para essa finalidade (Fiscal do Contrato), bem como, após verificada a autenticidade de todas as Certidões de Regularidade, que deverão ser entregues pelo Locador, juntamente com o recibo locatício.

5.3. 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 o Locatário.

5.4. O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em Conta, informada pelo Locador na Proposta, através do Banco indicado pelo locatário.

5.4.1. Será considerado como data do pagamento, o dia em que constar como realizada a transação bancária de pagamento.

5.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de compensação financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. Conforme Art. 22 da Lei 8.245/91, o Locador é obrigado a:

6.1.1. Entregar o Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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



- 6.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.1.5. Fornecer o Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 6.1.6. Fornecer o Locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.1.7. Pagar os impostos (especialmente IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 6.1.8. Exibir o Locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 6.1.9. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal;
- 6.1.10. Informar imediatamente o Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.1.11. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução deste contrato;
- 6.1.12. Cumprir o Locador diligenciar toda e qualquer pendência no que tange a este contrato, diretamente com a Secretaria Municipal de Educação;
- 6.1.13. Cumprir rigorosamente todas as condições contidas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 7.1. Conforme Art. 23 Lei 8.245/91, o Locatário é obrigado a:
 - 7.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
 - 7.1.1.2. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
 - 7.1.3. 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;
 - 7.1.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
 - 7.1.5. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
 - 7.1.6. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
 - 7.1.7. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto do imóvel locado;
 - 7.1.8. 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 8.1. O Locatário poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do Locador, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente



contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo Locador.

8.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

8.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa do Locador, permitindo também o direito de retenção.

8.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo Locatário venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do Locatário.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO

9.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o Locador reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

9.2. O Locatário reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas contratuais correrão por conta da seguinte verba do Orçamento Geral do Município: Dotação Orçamentária Exercício 2024 - **Atividade 10 301 0016 2.072 Manutenção do Fundo Municipal de Saúde**. Classificação econômica: 3.3.90.36.00. Outros serviços de terceiros pessoa física. Subelemento: 3.3.90.36.15 Locação de imóveis.

10.2. Será providenciado empenho na dotação orçamentária própria no exercício correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VINCULAÇÃO

11.1. O presente contrato está vinculado ao **Processo Administrativo nº 2882424-A/2024-SEMAF e Inexigibilidade de Licitação de locação de Imóvel nº 171201/2024**, ratificada pela autoridade superior e publicada no Portal transparência do município e PNCP.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

12.1. Este contrato é regido por normas de direito privado, parcialmente derogadas por normas de direito público e, em especial, pelas seguintes: LC 101/2000, Lei 4.320/64, Lei 9.784/99, Lei 8.245/91 e Lei 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

13.1. O Locador reconhece os direitos da administração em caso de rescisão administrativa prevista no Art. 137 da Lei nº. 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

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

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



14.2.1. Os representantes da fiscalização dos contratos: Fiscal titular: **Edson Luís Sampaio Pinheiro**, matrícula nº 321039-4; Fiscal Substituto: **Renan Augusto da Cunha Melo**, matrícula Nº 321317-2.

14.3. 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.

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

14.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 155 da Lei nº 14.133/21, no que couber.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO, PUBLICAÇÃO E FORMALIDADES

15.1. Fica ressaltada a possibilidade de alteração das condições avençadas em face da superveniência de normas federais e municipais disciplinados a matéria.

15.2. Nenhuma tolerância das partes quanto à falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas do ajuste poderá ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

15.3. Este CONTRATO será publicado no Portal transparência do Município, PNCP e no Portal do Jurisdicionados do Tribunal de Contas do Município.

15.4. Fica eleito o Foro da comarca de Augusto Corrêa, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

15.5. Para firmeza e como prova de haver as partes, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo.

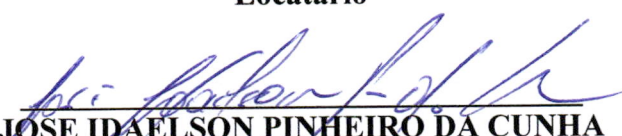
Augusto Corrêa (PA), 06 de janeiro de 2025.


FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CNPJ nº 12.381.567/0001-34

CONTRATANTE

Locatário

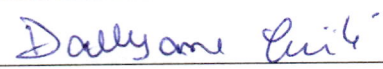

JOSÉ IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA

CPF nº 318.441.382-91

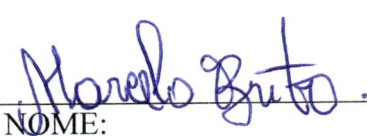
CONTRATADO

Locador

TESTEMUNHAS:


NOME

CPF: 70856394253


NOME:

CPF: 09262478214