



PROCESSO Nº 0084/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 0079/2025
CONTRATO Nº/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UBS VASSOURAL QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CARUARU COM AUGUSTA HONORINA DE OLIVEIRA, ATRAVÉS DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, NA FORMA A SEGUIR ESTABELECIDA:

O **MUNICÍPIO DE CARUARU PE**, através DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, por meio do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.371.082/0001-05, neste ato, representado pela Gestora e Secretária de Saúde, **Sra. Nadja Kelly Martins de Menezes Farias**, brasileira, casada, enfermeira, residente e domiciliada em Caruaru-PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 849.XXX.XXX-34 e RG nº 4.XXX.777-SDS/PE; doravante denominado **LOCATÁRIA**, e do outro lado **Augusta Honorina de Oliveira**, inscrita no CPF sob o nº 130.###.###-06 identidade nº 23.###.451-2 SSP/SP – Residente e domiciliada na Avenida da Barreria Grande, 327, Vila Bancária -São Paulo (SP), proprietária do imóvel objeto da presente inexigibilidade, neste Ato representada pelo **Sr. Felipe Tabosa de Albuquerque**, inscrito no CPF sob o nº 079.###.###-76 identidade nº 6.###.576 SDS-PE – Residente e domiciliado no município de Caruaru (PE), doravante denominada **LOCADOR**. Tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº **0084/2025**, Inexigibilidade nº **0079/2025** e em observância às disposições da **Lei nº 8.245** de 18 de outubro de 1991 e da **Lei nº 14.133** de 1º de abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a Locação do imóvel destinado ao funcionamento provisório das Equipes de Saúde da Família (ESF)- Vassoural II e III, situado à Rua João Cordeiro de Souza nº 22 - A no Bairro Vassoural - Zona Urbana de Caruaru-PE.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE

O objeto da presente contratação destina-se à realização das atividades de atendimento aos usuários do SUS por meio da Secretaria de Saúde de Caruaru.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, o qual autoriza a INEXIGIBILIDADE de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 4.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.4. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, inclusive com fotografias do mesmo em anexo;
- 4.1.5. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 4.1.6. Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e taxas a incidirem sobre o imóvel locado;
- 4.1.7. Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de bombeiros, bem como da defesa civil, com seus relatórios específicos, os quais serão parte integrante ao presente contrato.
- 4.1.8. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 4.1.9. Responsabilizar-se pelo pagamento dos Impostos e taxas incidentes sobre o imóvel. Tais como **IPTU**.
- 4.1.10. A locadora obriga-se a designar funcionário ou preposto para realizar pequenos reparos no imóvel objeto do contrato de locação, ficando a cargo desta a mão de obra decorrente dos reparos, a exemplo de pintura, limpeza de calhas e correção de vazamentos mediante fornecimento dos materiais necessários pela Locatária, considerando ser manutenção corriqueira do imóvel, após atesto do departamento técnico de engenharia da Secretaria Municipal de Saúde.

5. CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2. 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;
- 5.1.3. Realizar vistoria e relatório técnico do imóvel, o qual integrará o presente contrato, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 5.1.4. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, de ordem estrutural do prédio, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 5.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.7. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;

5.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.1. Pelo período que vigorar o contrato de locação, a locatária obriga-se a promover serviços preventivos e corretivos dos elevadores para manutenção periódica dos mesmos, objetivando prevenir paradas ou falhas nos equipamentos, garantir a segurança dos usuários e preservar a vida útil dos elevadores.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, sejam elas quais forem, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL E PAGAMENTO

7.1. Pela locação ora ajustada o locatário pagará ao locador a importância **mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais, totalizando o valor R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), pelo período de 12 (doze) meses**, cujos pagamentos serão realizados até o 5º dia útil do mês subsequente, a vigência do contrato.

7.1.1. Os pagamentos serão efetuados mensalmente através de depósito em conta **corrente: Banco Brasil S. A - Agência 0159-7. Conta:99.552-5- Titular: Felipe Tabosa de Albuquerque**

7.2. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, **tem por termo inicial a assinatura do instrumento contratual, de 19 de maio de 2025 a 19 de maio de 2026**, podendo ainda, ser prorrogado por igual período **sendo aplicados os dispositivos da Lei 8.245/1991 c/c dispositivos da Lei nº 14.133/2021.**

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da data da assinatura do presente contrato, acompanhando do termo de vistoria do imóvel.

8.1.2. Findo o prazo fixado nesta cláusula, caso convenha ao Município à permanência da locação, poderá o mesmo celebrar sua prorrogação por meio de termo aditivo, conforme previsto na **Lei 8.245/1991 c/c dispositivos da Lei nº 14.133/2021.**

8.1.3. O município poderá independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima citado.

8.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.2. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

O presente contrato obriga o contratante e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pelo locatário, desse seu direito, obriga-se a locadora, a fazer constar à existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. O aluguel convencionado na cláusula sétima deverá ser reajustado anualmente, de acordo com o índice estabelecido pelo IPCA/IBGE.

9.2. No caso de vir a ser suprimido o índice convencionado no item acima desta Cláusula, será adotado o que vier a substituí-lo.

Subcláusula Primeira:

Art. 124. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

II - por acordo entre as partes:

d) para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco

10. CLÁUSULA DÉCIMA - IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. No caso de incêndio ou na ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização total ou parcial dos imóveis locados, por parte do **LOCATÁRIO** este poderá alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que a locadora assista direito a qualquer indenização, excetuando-se aqueles que o locatário der origem ou for de sua responsabilidade direta.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

11.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos consignados no orçamento Municipal vigente no exercício de sua assinatura, a seguir especificados:

Unidade Gestora	43008	Fundo Municipal de Saúde de Caruaru
Unidade Orçamentária	31002	Fundo Municipal de Saúde
Função	10	Saúde

Sub Função	301	Atenção Básica
Programa	1001	Atenção Básica à Saúde da População
Ação	2.1013	Manutenção das Ações de Atenção Básica
Fonte de Recurso	151	Bloco de Custeio das Ações e Serviços Públicos de Saúde-União
Fonte de Recurso	153	Bloco de Custeio das Ações e Serviços Públicos de Saúde-Estado
Fonte de Recurso	103	Impostos Transferências Saúde
Classificação de Despesa	3.3.90.36.00	Outros Serviços Terceiros – Pessoa Física

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Nos termos do artigo 27 da lei 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

12.2. O direito de preferência do locatário caducará, se não manifestado, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

12.3. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante perdas e danos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. As alterações, porventura necessárias, ao bom, e fiel cumprimento do objeto deste contrato serão efetivadas na forma do artigo 124 , inciso II, alínea “d” da Lei 14.133/2021, através de Termo Aditivo.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

A gestão e fiscalização do Contrato será realizada pelos servidores abaixo designados:

FISCAL TITULAR	NOME: David dos Santos Oliveira CARGO/FUNÇÃO: Gerente Geral de Atenção Básica MATRÍCULA: 56.005-1
FISCAL SUPLENTE	NOME: Samira Maria Santana Silva CARGO/FUNÇÃO: Gerente de Políticas e Programas da Atenção Básica MATRÍCULA: 201164
GESTOR TITULAR	NOME: RAFFAELLO SANZIO DE FREITAS CARGO/FUNÇÃO: GESTOR DE CONTRATOS E CONVÊNIOS MATRÍCULA: 560078
GESTOR SUPLENTE	NOME: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO CARGO/FUNÇÃO: Gerente de Processos e Contratos MATRÍCULA: 56.005-0
CONTATOS	GESTÃO DE CONTRATOS: TEL (81) 3101-0227 EMAIL: gestaodecontratos@saudecaruaru.pe.gov.br e gestaodecontratosmscaruaru@gmail.com ; FISCAL DE CONTRATOS: gyoovannamoura@gmail.com ; anierikapereira@gmail.com Tel. (81) 3101-0224

- a) As atribuições e responsabilidades dos Gestores e Fiscais dos Contratos encontram-se pormenorizadas, respectivamente, no disposto nos arts. 16 e 17 da Instrução Normativa nº 002, que institui procedimentos de fiscalização e acompanhamento quanto à execução

dos contratos administrativos perante os Órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Caruaru, aprovada por meio do Decreto nº 50, ambos de 14 de julho de 2023, e são de pleno conhecimento dos profissionais designados.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA TAXA DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

15.1. Para assinatura do contrato, a LOCADORA deverá efetuar, no protocolo da Secretaria de Negócios da Fazenda, o pagamento da taxa de serviços administrativos, instituída pelo art. 315, caput do código Tributário Municipal, e nos moldes da tabela abaixo:

Contratos com o Município (Emissão, Renovação e/ou Aditivos).	Taxa
Até R\$ 2.000,00	UFM s 20
De R\$ 2.000,01 até 5.000,00	UFM s 30
De R\$ 5.000,01 até 10.000,00	UFM s 50
De R\$ 10.000,01 até 20.000,00	UFM s 100
De R\$ 20.000,01 até 50.000,00	UFM s 200
De R\$ 50.000,01 até 100.000,00	UFM s 300
De R\$ 100.000,01	UFM s 500

*Cada UFM tem o valor de R\$ 3,81.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, conforme disposto no artigo 137 da Lei 14.133/2021:

16.1.1. Pelo locatário: Unilateralmente, em caso de inexecução do objeto, bem como por falta de interesse da Administração nos termos do artigo 138 inciso I da Lei 14.133/2021, vedada esta ao locador em face da prevalência do interesse público.

16.1.2. Por ambas as partes: a) ocorrendo caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, que torne absolutamente inviável a manutenção do ajuste.

16.2. A rescisão poderá ser determinada por ato unilateral e escrito da locatária, nos casos enumerados nos incisos I, V e VIII do Artigo 137 da Lei nº 14.133/2021.

16.3. A rescisão administrativa deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e deverá ser formalmente motivada, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Caruaru, Estado de Pernambuco, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.



CARUARU
PREFEITURA

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após devidamente analisado, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Caruaru (PE) 19 de maio de 2025

NADJA KELLY MATINS DE MENEZES FARIAS

Secretária de Saúde

LOCATÁRIA

AUGUSTA HONORINA DE OLIVEIRA

LOCADORA

TESTEMUNHA:

RAFFAELLO SANZIO DE FREITAS — *Gestor de Contratos*

DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA – Gerente da Atenção Básica