

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

(Processo Administrativo nº 602-2024)

Termo de Contrato de locação de imóvel que entre si fazem o FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA e a empresa RAIZ PATRIMONIAL LTDA.

CONTRATO Nº 591-2024-11C

O **Fundo Municipal de Saúde de Feira de Santana**, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 2.751, bairro Santa Mônica, CEP: 44.077 - 015, nesta cidade de Feira de Santana/Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 08.576.590/0001-07, neste ato representado pela Secretária Municipal de Saúde, a Sra. **CRISTIANE DE SOUZA CAMPOS**, nomeada pelo Decreto Individual nº 566/2022, de 08 de dezembro de 2022, publicado no DOU, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado a empresa RAIZ PATRIMONIAL LTDA., estabelecida na Travessa José Tavares Carneiro, nº 50, bairro Baraúnas, CEP: 44.020 - 590, Tel:(75)99971-2701, e-mail: alex@lojalorena.com.br nesta cidade de Feira de Santana/Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.206/0001-18, através de seu representante legal ALEXINALDO VALADARES FIGUEIREDO, inscrito no CPF sob o nº 535.863.955-15, com domicílio na Travessa José Tavares Carneiro, nº 50, bairro Baraúnas, CEP: 44.020 - 590, nesta cidade de Feira de Santana/Bahia, doravante denominada **LOCADORA**, observada a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 355-2024-11I prevista no Processo Administrativo nº 602-2024 e, mediante cláusulas e condições seguintes:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº 602-2024, sendo autorizado pelo Despacho, fundamentado em **Inexigibilidade de Licitação nº 355-2024-11I**, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, LOCALIZADO NA AVENIDA GETÚLIO VARGAS, Nº 2.751, BAIRRO SANTA MÔNICA, NESTA CIDADE DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA, PELO

1

PERÍODO DE ATÉ 12 (DOZE) MESES, de propriedade da empresa RAIZ PATRIMONIAL LTDA., conforme especificações detalhadas no Termo de Referência e Laudo de Avaliação de Imóvel, que integram o presente contrato.

#	Descrição do Item	Unid.	Qtd.	Valor Un.	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, LOCALIZADO NA AVENIDA GETÚLIO VARGAS, Nº 2.751, BAIRRO SANTA MÔNICA, NESTA CIDADE DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA, PELO PERÍODO DE ATÉ 12 (DOZE) MESES.	Mês	12	24.000,00	288.000,00
Total Geral: R\$288.000,00					

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA.

1. A LOCADORA obriga-se a:
2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
3. 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 Administração;
4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
7. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
8. 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;
9. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
10. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
11. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;
12. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela

dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

16. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

17. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

18. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com a LOCADORA a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pela LOCADORA os eventuais defeitos existentes;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

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

3.1.6 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se 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;

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 da LOCADORA;

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver

comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA;

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, 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 PRAZO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de até 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses públicos, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa da LOCADORA, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O MUNICÍPIO pagará à LOCADORA o aluguel mensal no valor de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)**.

6.2 O pagamento será efetuado mensalmente, sendo a primeira parcela 30 dias após a assinatura do Contrato e as demais sucessivamente.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos em nome da RAIZ PATRIMONIAL LTDA., na Conta Corrente de nº 6566-8, Agência nº 0236-4, do Banco Bradesco.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pela LOCADORA mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, manutenção de elevadores e etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADORA e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5 Quando do pagamento à LOCADORA, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 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 de Mercado – IGP-M, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso a LOCADORA não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária

8.2 Unidade Orçamentária: 1111 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE / FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, Projeto/Atividade: 2051 - DESENVOLVIMENTO DAS AÇÕES DE SAÚDE-ADMINISTRATIVO, Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.0300 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, Fonte de Recurso: 15001002 - IDENTIFICAÇÃO DAS DESPESAS COM AÇÕES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE e Sub-Fonte de Recurso: 0000 - A CLASSIFICAR

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

9.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

9.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

9.4 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

9.5 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

9.6 A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pelo servidor **LARISSA DE AMORIM BISPO, MATRÍCULA Nº 60.004.627-8, Cargo: CHEFE DA DIVISÃO DE INFORMAÇÃO DE SAÚDE E ESTATÍSTICAS**, dessa Administração, ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117, da Lei nº 14.133/2021.

9.7 O fiscal do contrato anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.8 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

9.9 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

9.10 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

9.11 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual

9.12 O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

9.13 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições

técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

9.14 A gestora do contrato, será a servidora **JOANA ANGÉLICA QUEIROZ MOREIRA, MATRÍCULA Nº 01.070.674-3, Cargo: DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE REDE PRÓPRIA**, com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

- I - analisar a documentação que antecede o pagamento;
- II - analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- III - analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato;
- IV - analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;
- V - acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;
- VI - decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;

9.15 O contratado deverá indiciar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e Whatsapp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato decorrente da contratação objeto deste termo de referência.

9.16 O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração durante a prestação do serviço e/ou fornecimento do bem para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021 às penalidades de: Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

- b.1. Moratória de 10% por mês de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
- b.2. Compensatória: entre 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
- b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;
- b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
- b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021:
- b.2.4.1. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:



b.2.4.2. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b.2.4.3. Der causa à inexecução total do contrato;

b.2.4.4. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.2.4.5. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

b.2.4.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

b.2.4.6.1. A LOCADORA apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

b.2.4.6.2. A LOCADORA fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

b.2.4.6.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

b.2.4.6.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

b.2.4.6.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada à LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º, da Lei nº 8.245, de 1991 e no art. 413, do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137, da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., 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.

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

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

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1 - 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 14.133, de

2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º, da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO.

15.1 Fica eleito o foro do Município de Feira de Santana, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Feira de Santana, 18 de julho de 2024.

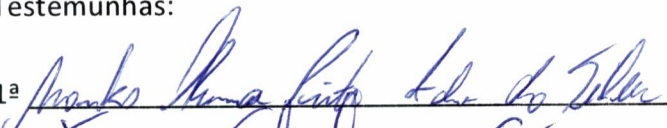
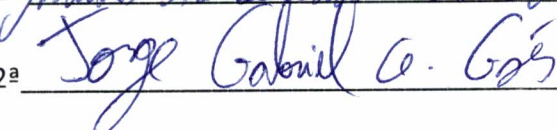
Pela LOCATÁRIA:


FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Pelo LOCADOR:


Cristiane de Souza Campos
Secretária Municipal de Saúde
RAIZ PATRIMONIAL LTDA

Testemunhas:

1ª  CPF: 03222498214
2ª  CPF: 070 944541 73