



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 001/2021

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 001/2021**

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM
O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE
CORRENTINA - BAHIA, E O SENHOR
REGIVALDO BISPO DA ROCHA.**

O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FUMSAÚDE, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua da Barragem, 12, Centro, Correntina – Bahia, inscrito no CNPJ sob o nº 11.392.190/0001-56, neste ato representado pela Sra. Maria de Lurdes Neves Sodré, brasileira, maior, solteira, servidora pública, inscrita no CPF sob o nº 233.453.811-68 e portadora da CI/RG nº 2.359.234 SSP/BA, CEP nº 47.650-000, residente e domiciliado à Rua A, nº 632 – Jaime Moreira Correntina – Bahia, e o Sr. REGIVALDO BISPO DA ROCHA, brasileiro, maior, casado, bancário, portador da CI/RG nº 4.389.177 SSP/BA e do CPF nº 523.605.805-82 residente e domiciliado na Rua Cel Antônio Barbosa, nº 12 – Centro – Santa Maria da Vitória - BA, CEP nº 47.640-000, doravante denominados LOCATÁRIO e LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 003/2021 de Contratação Direta por Dispensa de Licitação nº 001/2021, e em observância às disposições da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 8.666/93, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E REGIME DE EXECUÇÃO:

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto locação de um imóvel residencial, pavimento térreo, situado na Travessa “C” Quadra 07, Lotes 05 e 06, Setor Planalto nesta Cidade, que será destinado às instalações e funcionamento da sede da Vigilância Sanitária, junto a Secretaria Municipal de Saúde, deste Município.
- 1.2. O regime de execução deste contrato é o indireto por preço global.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no Art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, a qual autoriza a Dispensa de Licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da *Secretaria Municipal de Saúde*, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- 3.1. O LOCADOR obriga-se a:
 - 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
 - 3.1.2. 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 do LOCATÁRIO.

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica.

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como, das esquadrias externas.

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

3.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel.

3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como, o sistema hidráulico e a rede elétrica.

3.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo de Dispensa de Licitação.

3.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.

3.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

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

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

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



- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como, as eventuais turbações de terceiros.
- 4.1.6. 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 dez dias, nos termos do Art. 26 da Lei nº 8.245/91.
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito pelo LOCADOR.
- 4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados.
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz, telefone, e força das áreas de uso comum.
 - c) manutenção de limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer.
- 4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias caso sejam comprovadas a previsão orçamentária para tal fim.
- 4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 Art. 27 da Lei nº 8.245/91.
- 4.1.13. Cumprir integralmente os regulamentos internos, bem como, o previsto neste instrumento.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como, as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o Art. 578 do Código Civil.
- 5.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Vindo a ser feita estas adaptações, faculta o LOCADOR aceitá-las ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-las, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.
- 5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL:

- 6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais), perfazendo o valor global de R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais).
- 6.2. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor principal do mesmo, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.
- 6.3. As despesas ordinárias, bem como, os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e



esgoto, energia elétrica, gás, telefone), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, deverão ser pagas pontualmente, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO:

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente designado pelo LOCATÁRIO.

7.3. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, à regularidade fiscal do LOCADOR, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao Processo de Pagamento.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em **Conta nº 8.512.476-1, Agência nº 2009-5, Banco do Brasil**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 08 de janeiro de 2021 e encerramento em 07 de janeiro de 2022, nos termos do Art. 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (tinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO:

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Art. 8º da Lei nº 8.245/91.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE:

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. 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.



11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município para o referido Exercício, na dotação abaixo discriminada:

12. Unidade: 02.08 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

13. Atividade: 2.308 – Gestão das Ações do Fundo Municipal de Saúde.

14. Elemento de Despesa: 3.3.9.0.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

15. Fonte de Recursos: 02 – Rec. Imp. Transf. Imp. Saúde 15%.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO:

16.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por representante da *Secretária* de Administração e Recursos Humanos, através do Chefe do Setor de Patrimônio, a Senhora Taquira Guerra Oliveira, brasileira, maior, solteira, servidor público, residente e domiciliado à Avenida Cleriston Andrade – Parque Cachoeira – Correntina – BA, inscrita no CPF sob o nº 796.894.855-04 e portadora da CI/RG nº 958027200 SSP/BA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

16.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como, o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

16.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

16.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

17. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES:

17.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 65, da Lei nº 8.666/93.

18. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

b) Multa:

b.1) Moratória de 0,3%(três décimos por cento), calculada sobre o valor total da Nota de Empenho, por dia de inadimplência na locação, até o limite de 03 (três) dias úteis, caracterizando inexecução parcial, injustificada, sobre o valor mensal da locação.

b.2) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Correntina, Estado da Bahia, pelo prazo de até dois anos.

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados.



- 18.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 18.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou pessoas físicas que, em razão do presente contrato:
- 18.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos.
- 18.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.
- 18.3. 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 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.
- 18.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como, o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
- 18.5. 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.
- 18.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.
- 18.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Setor de Cadastro do Município.

19. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

- 19.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como, a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- 15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no Art. 78 da Lei nº 8.666/93.
- 15.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do Art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente à culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do Art. 78 da Lei nº 8.666/93, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 15.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no Art. 4º, da Lei nº 8.245/91, e no Art. 413, do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 15.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



**FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FUMSAUDE
CORRENTINA – ESTADO DA BAHIA.**

Página 7 de 7

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

15.9. 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.

15.9.1. O Termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.9.1.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos.

15.9.1.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

15.9.1.3. Indenizações e multas, caso ocorram.

20. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS:

20.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91, e na Lei 8.666/93, subsidiariamente, bem como, nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

21. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO:

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

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, 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.

Correntina – Bahia, 08 de janeiro de 2021.

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FUMSAÚDE
CNPJ Nº 11.392.190/0001-56
LOCATÁRIO
Maria de Lurdes Neves Sodré
CPF 233.453.811-68
Secretária de Saúde

REGIVALDO BISPO DA ROCHA
CPF nº 523.605.805-82
LOCADOR

Testemunhas:

1ª _____

2ª _____