



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento
Santo Antônio de Pádua
Estado do Rio de Janeiro

CONTRATO 002/2021

TERMO DE CONTRATO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, ATRAVÉS DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA E VALDEK AZEVEDO GULINELI, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, através do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº04.249.257/0001-32, com sede na Avenida João Jasbick, nº217, Bairro Aeroporto, Santo Antônio de Pádua/RJ, neste ato representado pela Secretária Municipal de Saúde, Sr^a **ANDREA SIQUEIRA FREIRE**, portadora da carteira de identidade nº09892359-2, SSP/RJ e inscrita no CPF sob o nº037.893.037-04, de ora em diante denominado **LOCATÁRIO** e **VALDEK AZEVEDO GULINELI**, inscrito no CPF sob o nº054.368.667-19 e portador da carteira de identidade nº23.483.180-8084770148, DETRAN/RJ, residente e domiciliado na **Avenida Jose Homem da Costa, nº18, Bairro Farol, Santo Antônio de Pádua/RJ**, de ora em diante denominado **LOCADOR**, pactuam o presente termo, mediante as cláusulas e condições, que regerão o contrato em harmonia com os princípios e normas de legislação aplicável à espécie, especialmente a **Constituição Federal, Código Civil, Lei Federal nº8.245/91, Lei Federal nº8.666/93 e suas alterações posteriores**, que os contratantes declaram conhecer, subordinando-se, incondicional e irrestritamente, à suas estipulações, sistemas de penalidades e demais regras delas constantes, ainda que não expressamente transcritas neste instrumento:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA PREFEITO ALBERTO VAZ, Nº160, BAIRRO MIRANTE, SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA/RJ**, com estrita observância de todas as exigências, prazos, especificações e condições gerais e especiais contidas neste instrumento, para todos os fins e efeitos legais.

1.2. O imóvel compreende uma área total de 800m² e área construída de 322m² com piso em porcelanato, rebaixamento de teto, 02 banheiros, cozinha e estacionamento de 300m².

CLÁUSULA SEGUNDA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel locado destina-se exclusivamente a fins **não residenciais** e será utilizado para instalação e funcionamento do **CENTRO DE REABILITAÇÃO – SETOR DE FISIOTERAPIA**, podendo, a critério do **locatário**, ser usado para atender outros setores da **Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento**, vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão, no todo ou em parte, sem prévia autorização do **locador**.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor global do presente contrato é de **R\$30.000,00 (trinta mil reais)** referente ao valor mensal do aluguel de **R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, correspondente ao objeto definido na **cláusula primeira** e para totalidade do período na **cláusula quarta**.

3.2. O valor do aluguel ajustado na **cláusula 3.1.** será reajustado anualmente aplicando-se o índice do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas)** acumulado em 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato.

3.2.1. E nos reajustes subsequentes ao primeiro, será reajustado anualmente aplicando-se o índice do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas)** acumulado, contados da data de início dos efeitos financeiros do último reajustamento.

3.3. No caso de vir a ser suprimido o índice eleito para o reajustamento do valor do aluguel, será adotado, em substituição, o que no mês do último reajustamento dele mais se houver aproximado.

3.4. Compete ao **locador** requerer o reajuste do valor locatício acompanhada da memória de cálculo para ser aprovado pelo **locatário**.

3.5. O reajuste será efetuado por meio de apostilamento, nos termos do **artigo 65, §8º da Lei Federal nº8.666/93**.

3.6. Caso o **locador** não solicite tempestivamente o reajuste e prorogue o contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito

3.7. Ocorrerá a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

3.8. O reajuste terá seus efeitos financeiros iniciados a partir da data de aquisição do direito do locador, nos termos da **cláusula 3.2**.

3.9. O pagamento será efetuado até o dia **05 (cinco) do mês subsequente/vencido**, através de ordem bancária indicada, mediante apresentação de recibo, elaborado com observância da legislação em vigor. O processamento do pagamento observará a legislação pertinente à liquidação da despesa pública.

3.10. Ocorrendo atraso no pagamento, desde que este não decorra de ato ou fato atribuível ao **locador**, o valor será acrescido de 0,067% (sessenta e sete milésimos por cento) ao dia, a título de multa convencional, bem como juros moratórios *pro rata tempore* de 0,5% (meio por cento) ao mês e atualização monetária do crédito locatício previsto na **cláusula 3.1.**, sendo os encargos calculado pela fórmula $EM = I \times N \times VP$, onde EM = encargos moratórios devidos; N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = índice compensação financeira = 0,00016438 e VP = valor da prestação em atraso.

3.11 No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos recibos, serão estes restituídos ao **locador** em até 10 (dez) dias úteis para as correções solicitadas, não respondendo o **locatário** por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos.

3.12. É de responsabilidade do **locador** o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, como IPTU.

3.13. É de responsabilidade do **locatário** arcar com as despesas relativas à conservação do imóvel, tais como **energia/luz, água, esgoto e telefone**, podendo o **locador**, a qualquer momento, pedir a comprovação do pagamento de tais encargos;

CLÁUSULA QUARTA: DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

4.1. O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, com início em **01 de março de 2021** e com término em **28 de fevereiro de 2022**, prorrogável na forma da lei.

4.2. O **locatário** poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo estipulado, desde que notifique o **locador** com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.

4.3. Se findo o prazo fixado na **cláusula 4.1.**, o **locatário** permanecer no imóvel por mais de **30 (trinta) dias** sem oposição do **locador**, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas e por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA: DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta do Programa de Trabalho e Elemento da Despesa do Orçamento **da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento**, abaixo especificada:

101220001.2.027000

Natureza da despesa: 3.3.90.36.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Despesa reduzida: 325

Fonte de recursos: 20 SUS

5.2. As despesas para os exercícios subsequentes serão alocadas à dotação orçamentária previstas para atendimento dessa finalidade, a ser consignada.

CLÁUSULA SEXTA: DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O **locatário** realizará a ocupação do imóvel, com autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados.

CLÁUSULA SETIMA: DO RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel será entregue ao **locatário** em conformidade com a descrição das condições gerais do bem, constante no **TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA**, que é parte integrante do contrato de locação.

7.2. O **locatário** obriga-se a conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

7.3. Ao término da locação, a entrega das chaves será processada após inspeção de saída, mediante lavratura do respectivo **TERMO DE VISTORIA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Constituem obrigações do **locatário** todas as disposições contidas nos incisos do **artigo 23 da Lei Federal nº8.245/91**, especialmente:

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

8.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

8.1.4. 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;

8.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocadas por si ou prepostos;

8.1.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **locador**;

8.1.7. Entregar imediatamente ao **locador** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **locatário**;

8.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de **energia/luz, água, esgoto e telefone**;

8.1.9. 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 Federal nº8.245/91**;

8.1.10. Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de **energia/luz, água, esgoto e telefone** e as demais que se façam necessárias ao uso do imóvel;

8.1.11. Disponibilizar o acesso e verificação de informações e documentos relacionados com a execução do objeto contratual;

8.1.12. No caso de atraso no pagamento deverá o valor devido ser atualizado financeiramente, nos termos do contrato;

8.1.13. Notificar por escrito o **locador** da necessidade de execução de obras no imóvel locado sob sua responsabilidade;

8.1.14. De providenciar, nos termos do **§ único do artigo 61 da Lei Federal nº8.666/93**, a publicação do extrato do contrato como condição indispensável à sua validade.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. São obrigações do locador:

9.1.1. Entregar ao **locatário** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

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

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

9.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.5. Fornecer ao **locatário**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.6. Fornecer ao **locatário** recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver e de intermediações;

9.1.8. Pagar os impostos e taxas, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

9.1.9. Exibir ao **locatário**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

9.1.10. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

9.1.11. Pagar tributos que venham a recair sobre o imóvel locado, durante todo o período de vigência do presente contrato e de suas prorrogações, cujos valores já estarão incluídos no preço do aluguel pactuado;

9.1.12. Assegurar ao **locatário** o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do **artigo 27 da Lei Federal nº8.245/91**, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do **locador**;

9.1.13. Responder as notificações feitas pelo **locatário** acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no imóvel locado, assim como de defeitos anteriores à locação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação;

9.1.14. Responder pelos vícios anteriores à locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES NA FONTE

10.1. Os pagamentos a serem efetuados em favor do **locador** estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

10.1.1. **Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF**, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no **art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29/10/2014**.

10.2. O **locador** autoriza o **locatário**, a reter eventual crédito para reverter em pagamento de tributos de sua competência e os impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais, parafiscais, contribuições e importâncias devidas à Seguridade Social quando pela legislação vigente for obrigado a realizar a respectiva retenção, recolhendo-se nos prazos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESCISÃO

11.1. O **locatário** poderá considerar rescindido o contrato firmado com o **locador**, caso ocorram os seguintes motivos:

11.1.1. Descumprimento das cláusulas contratuais;

11.1.2. Cumprimento irregular das cláusulas pactuadas;

11.1.3. Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela autoridade máxima da esfera administrativa do **locatário**, exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

11.1.4. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

11.2. Nas ocorrências previstas na **cláusula 11.1.**, o **locatário** fica desobrigado de qualquer pagamento de multa contratual.

11.3. Além das situações previstas na **cláusula 11.1.**, o **locatário** poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao **locador**, no mínimo, com **30 (trinta) dias** de antecedência, ficando desobrigada de qualquer pagamento de multa.

11.4. Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA EXECUÇÃO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas legais, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

12.2. O **locador** deverá manter preposto, aceito pelo **locatário** para representá-lo na execução do contrato.

12.3. Compete ao locatário:

12.3.1. Atestar e encaminhar para pagamento os documentos de cobrança de aluguel, e das demais despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como energia/luz, água, esgoto e telefone;

12.3.2 Acompanhar, sempre que lhe for comunicado, as eventuais visitas ou vistorias do locador nas instalações do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA VINCULAÇÃO À DISPENSA DE LICITAÇÃO

13.1. Este contrato está vinculado à **DISPENSA DE LICITAÇÃO** referente ao processo administrativo nº0050/2021, com fundamento no artigo 24, X da Lei Federal nº8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. Este contrato regula-se com os princípios e normas de legislação aplicável à espécie, especialmente a **Constituição Federal, Código Civil, Lei Federal nº8.245/91, Lei Federal nº8.666/93 e suas alterações posteriores**, pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente e nos casos omissos, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito público e privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

15.1. A publicação resumida do instrumento do contrato na imprensa oficial será providenciada pelo **locatário** nos termos do artigo 61, § único da Lei Federal 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

16.1. O foro da Cidade e Comarca de **SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA/RJ** será o único competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas relativas ao presente contrato, excluído expressamente qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente termo foi lavrado em **três** vias de igual teor e forma, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contratantes.

Santo Antônio de Pádua/RJ, 26/02/2021.

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA
Andrea Siqueira Freire
Secretária Municipal de Saúde

LOCATÁRIO
VALDEK AZEVEDO GULINELI

TESTEMUNHA:

TESTEMUNHA: