



CONTRATO N° 012 /2024

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE OLINDA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE E SR. OLANO TENORIO ALMEIDA DE LIMA E SRA. JÉSSICA DE OLIVEIRA SOTERO CAVALCANTI, EM DECORRÊNCIA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº03/24
CONTRATO N° 012/2024

O MUNICÍPIO DE OLINDA, através da SECRETARIA DE SAÚDE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº10. 404.184/0001-09, com sede na Rua do Sol, nº311, Carmo, Olinda/PE, doravante designado LOCATÁRIO, neste ato representada pela Secretária de Saúde, **ANA CLÁUDIA CALLOU MATOS** brasileira, solteira, sanitária, inscrita no CPF sob o nº 223.338.433-49 e portadora da cédula de identidade nº 154346-80 SSP/PE, residente e domiciliada à Rua Conselheiro Portela, nº 565, APTº1104, CEP 52.02-041, Aflitos, Recife/PE – por força do ato 012/2023, do outro lado o **SR. OLANO TENÓRIO ALMEIDA DE LIMA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 7.764.738 – SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob nº 023.896.364-03 e a **SRA. JESSICA DE OLIVEIRA SOTERO CAVALCANTI**, brasileira, casada, cirurgiã dentista, portadora da cédula de identidade nº 7.764.738 – SSP/PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 084.347.984-17, residentes e domiciliados na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, nº 502, aptº 902, no bairro das Graças, na cidade do Recife/PE, doravante designada LOCADORES, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FINALIDADE

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Constitui objeto do presente **CONTRATO** a locação do imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 3433, no bairro de Peixinhos, Olinda/PE, para a finalidade de abrigar, identificar a melhor solução disponível para atender as necessidades da Diretoria de Atenção Especializada referente à Policlínica da Mulher Sony Santos, atendendo minimamente os seguintes espaços: recepção, sala para arquivo de prontuários, sala de marcação, sala teste do pezinho, 08 consultórios, farmácia, sala de auditório, almoxarifado, sala e ante sala da gerência, sanitário para usuário, sanitário para funcionário, copa e cozinha, conforme especificações constantes do



MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

Termo de Referência, da proposta dos **LOCADORES** e dos demais documentos que instruem a inexigibilidade nº , que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 12 meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com os **LOCADORES**

PARÁGRAFO QUARTO: Caso não tenha interesse na prorrogação, os **LOCADORES** deverão enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PARÁGRAFO QUINTO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

PARÁGRAFO SEXTO: O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.289,51 (cinco mil e duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta e um centavos), perfazendo um valor total anual de R\$ 63.474,12 (sessenta e três mil quatrocentos e setenta e quatro reais e doze centavos).

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

F

2

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes deste **CONTRATO** encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento do Município de Olinda para o presente exercício de 2024, na classificação abaixo:

Unidade Gestora: FMS **Fonte:** 1600 **Programas de Trabalho:** 3034
Elementos de Despesa: 3.3.90.36 **Nota de Empenho:** 1872/24

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta dos recursos do FMS para atender às despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE E DA REVISÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de 12 meses, contado da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA, fornecido pelo IBGE.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os **LOCADORES** deverão pleitear o reajuste de preços durante a vigência do **CONTRATO**, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

PARÁGRAFO QUARTO: Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelos **LOCADORES**.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO SEXTO: O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

PARÁGRAFO OITAVO: Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os **LOCADORES** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de

locação no município em que se situa o imóvel, conforme Laudo de Avaliação Mercadológica emitido pela Secretaria de Administração do Município.

PARÁGRAFO NONO: Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

PARÁGRAFO DÉCIMO: O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do **CONTRATO** e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do **CONTRATO** deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento;
- II. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- III. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- IV. Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;
- V. Realizar, junto com os **LOCADORES**, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- VI. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;
- VII. Comunicar aos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VIII. Consentir com a realização de reparos urgentes a cargo dos **LOCADORES**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** 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;
- IX. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;





- X. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito dos **LOCADORES**, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- XI. Permitir a vistoria do imóvel pelos **LOCADORES** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- XII. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devendo ser elaborado Termo de Devolução a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial;
- XIII. Realizar as recuperações devidas no momento da devolução ou indenizar os respectivos custos desde que haja concordância dos **LOCADORES** exista disponibilidade orçamentária e seja aprovado o pagamento pela autoridade competente à vista da avaliação prévia dos custos.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

PARÁGRAFO PRIMEIRO: os **LOCADORES** são obrigados a:

- I. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. 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;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV. 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 reditórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- V. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- VI. Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual,
- VII. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- VIII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- IX. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;



- X. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- XI. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XII. 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;
- XIII. Fornecerão ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- XIV. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- XV. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- XVI. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- XVII. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** designa Fábio Batista de Souza, matrícula nº 73994-4/1, como servidor responsável pela fiscalização do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- b) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- c) Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- d) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade dos **LOCADORES**;
- e) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do **CONTRATO**, conforme termo em anexo.





PARÁGRAFO TERCEIRO: A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente **CONTRATO**, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.

PARÁGRAFO QUARTO: As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas à autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

PARÁGRAFO QUINTO: Os **LOCADORES** poderão indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento dos **LOCADORES**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelos **LOCADORES** e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência dos **LOCADORES**, é facultada ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

PARÁGRAFO QUARTO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelos **LOCADORES**, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

PARÁGRAFO OITAVO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

A

7



CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Registros que não caracterizam alteração do CONTRATO podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de serem os LOCADORES pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO QUINTO: Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público; IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior; V. Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique os LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso não notifique tempestivamente os LOCADORES, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO

ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a um aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

PARÁGRAFO SEXTA: A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 5º dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente dos LOCADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas municipais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO



OLINDA

PREFEITURA MUNICIPAL

MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Pùblica (PNCP) em até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura, bem como no Sistema PE Integrado como condição de sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

O foro da comarca de Olinda é o único competente para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato, excluindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim justas e accordadas, assinam as partes este instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, para que produza, assim, os seus efeitos legais.

Olinda, 19 de maio de 2024.

Ana Cláudia Callou
Secretaria de Saúde SSO
Matr. 3680-5

ANA CLÁUDIA CALLOU MATOS
SECRETARIA DE SAÚDE
LOCATÁRIO

OLANOTENORIO ALMEIDA DE LIMA
LOCADOR

JESSICA DE OLIVEIRA SOTERO CAVALCANTI

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. _____
NOME/CPF

2. _____
NOME/CPF