



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato N°. 019/2023

Dispensa de Licitação N° 0695/2022

Processo N°. 22849/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE E
ROBERTO CONSTÂNCIO VIEIRA FILHO.

O Estado de Sergipe, por intermédio da **SECRETARIA ESTADUAL DA SAÚDE - SES**, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o n° 04.384.829/0001-96 com sede na AV. AUGUSTO FRANCO N° 3.150, BAIRRO PONTO NOVO, CENTRO ADMINISTRATIVO DE SAÚDE, ARACAJU-SE, CEP 49047-040, representada legalmente pelo secretário de Estado da Saúde **WALTER GOMES PINHEIRO JUNIOR**, brasileiro, casado, médico, CPF/MF n° 218.308.228-37, adiante denominada **LOCATÁRIA** e **ROBERTO CONSTÂNCIO VIEIRA FILHO**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Av. Santos Dumont, 1088, Atalaia, Aracaju - Sergipe, inscrito no CPF/MF sob o n° 003.702.905-34, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3° do referido diploma legal, e da Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n° 22849/2022, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Recife, n° 1764, Bairro José Conrado de Araújo, Aracaju-Se, onde funciona o Patrimônio SES.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para o Setor de Patrimônio da SES.



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1- O prazo da presente contrato locação é de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses da Administração Pública.

3.2- O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, respeitado o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do Estado ou que ainda só exista no mercado um único que atenda aos objetivos da Secretaria, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebra-lo em nome do **LOCATÁRIO**.

3.3- Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

3.4- É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo **LOCATÁRIO** após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA- DO ALUGUEL

4.1- Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do **LOCATÁRIO**, através da CEHOP, datado de 09/11/2022, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 22.670,00 (vinte e dois mil e seiscentos e setenta reais).

4.2- O **LOCADOR** anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.

4.3- O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superior a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei nº.10.192, de 14.02.2001, e levará em consideração o INPC.

4.4- O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93,



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA- DO PAGAMENTO

5.1- O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

5.2- Havendo atraso no pagamento, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao **LOCADOR**, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 1411 - Manutenção Geral da SES e suas Unidades Subordinadas, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36 - Fonte de Recurso 1500 - Complemento: 1002 do orçamento da SES para o exercício de 2023.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1- O **LOCADOR** é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

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

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

como das esquadrias externas;

- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 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;
- g) constituição de fundo de reserva.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

I- pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III- restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - 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;

V - realizar a reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI - entregar ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **LOCATÁRIO**;

VII - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII - 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 por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX - permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1- Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

8.666/93 são atribuídas ao **LOCATÁRIO** as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do **LOCADOR**;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA- DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1- Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do **LOCATÁRIO** enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I- por mútuo acordo entre as partes;

I- em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

II - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo **LOCATÁRIO**;

III - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

11.1- O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. Todas as benfeitorias úteis que tenham pertinência com o serviço público a ser realizado estão previamente autorizadas.

11.2- O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo **LOCATÁRIO** poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Outrossim, o percentual de 20% de desconto pode não ser suficiente



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

para as obras que o Estado eventualmente faça. Assim, deve-se realizar um levantamento desses custos para verificar se o Estado não terá prejuízo.

11.3- Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do item 11.2, fica o **LOCATÁRIO** autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

11.4- Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1- Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

12.2- O **LOCADOR** terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1- Na hipótese de o **LOCATÁRIO** não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação, seguindo inteiramente os preceitos para o contrato por tempo determinado contidos no dispositivo retrocitado e aqui como se estivessem transcritos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE

14.1- O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA AVERBAÇÃO

15.1- O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ADITAMENTOS

16.1- Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17.1 - É da responsabilidade do **LOCADOR** efetuar a retenção de Imposto de Renda, nos termos da Legislação Federal (inc.V do art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do ordenador da despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18.1-O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FISCAL

19.1- Fica designado o servidor Elian do Nascimento Santiago - CPF: 004.095.995-30 - RG: 1440715 SSP/SE, para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20.1- O **LOCATÁRIO** obriga-se a conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele das benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo **LOCADOR**, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO SEGURO

21.1- Caberá ao **LOCADOR** manter segurado o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO



GOVERNO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

22.1- No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

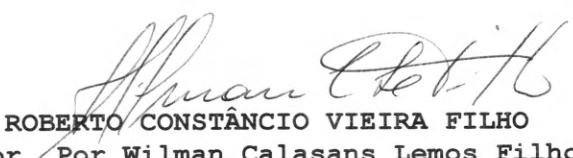
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

23.1- Fica estabelecido o Foro de Aracaju, Comarca da Capital do Estado de Sergipe para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

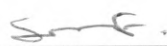
Aracaju/SE, 22 de maio de 2023.

SECRETARIA DO ESTADO DA SAÚDE DE SERGIPE
Representada pelo Secretário
WALTER GOMES PINHEIRO JUNIOR
LOCATÁRIA


ROBERTO CONSTÂNCIO VIEIRA FILHO
Repr. Por Wilman Calasans Lemos Filho
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. 
CPF

2. 
CPF