



ESTADO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

03  
Página 1 de 1

Ofício n° 348 / 2017 - GERPAT

Aracaju, 3 de Abril de 2017.

A Sua Excelência  
CAETANO DE ALMEIDA QUARANTA FILHO  
Diretor Presidente  
Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas-CEHOP  
Aracaju/SE

Assunto: **SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.**

Senhor Diretor Presidente,

Vimos por meio deste ofício, solicitar os bons préstimos dessa Companhia, para avaliar o imóvel localizado na Av. Augusto Franco, Nº 3150, Bairro: Getúlio Vargas, onde funcionou o (Mistão Materiais de Construção), nesta Capital, com a finalidade de instruirmos processo administrativo de locação do bem supracitado.

Por fim, contamos com o auxílio e presteza dessa CEHOP, em atender ao pleiteado.

Atenciosamente,

José Almeida Lima  
Secretário da Saúde

RECEBI EM  
12/04/17 11h37  
DATA  
Assinatura/Carimbo

## JUSTIFICATIVA

O imóvel localizado na Av. Augusto Franco, nº 3150, bairro Getúlio Vargas, objeto de Elaboração de Laudo de Avaliação Valor Locativo para atender ao Ofício nº 348/2017 – GERPAT e 436/2017 - CHEGAB, da Secretaria de Estado da Saúde - SES, possui uma ótima localização, em via de grande circulação, seu padrão construtivo é normal, o estado de conservação necessita de reparos simples, possui 254 vagas de estacionamento e está localizado em via pública.

Para consecução do Laudo de avaliação do imóvel consideramos as variáveis Índice Fiscal, o Padrão Construtivo, o Estado de Conservação, Nº de Vagas, Condomínio (se o imóvel se encontra localizado dentro ou fora de condomínio) e a Área Privativa. Sendo assim, conforme coleta de dados (78 imóveis) com suas respectivas imagens, e com 48 amostras destacadas, geramos o modelo e equação embasados na Norma de Avaliação (NBR 14653-1/2) apresentando a faixa de variação de Valores Locativos para o imóvel de R\$ 124.220,00 à R\$ 142.715,00. O valor total da locação dos equipamentos é de R\$ 14.850,00, sendo R\$ 6.600,00 referente a 01 empilhadeira e R\$ 8.250,00 referente a 1.500 posições de porta pallets. O valor do aluguel dos equipamentos deverá ser acrescido ao valor de locação do imóvel, sendo assim a faixa de variação de valores locativos para o imóvel com os equipamentos é de **R\$ 139.070,00 à 157.560,00**.

Recentemente a Procuradoria Geral do Estado apresentou questionamentos sobre os valores dos laudos de avaliação elaborados pela CEHOP, sugerindo que deveriam indicar valores mais baixos, em sintonia com o aumento da oferta de imóveis para locação/venda e consequente abatimento do seu valor no mercado. Diante da crise que o país atravessa de fato houve essa redução de valor dos imóveis, sendo a sua aferição um tanto complexa, já que as amostras coletadas podem refletir momentos diferentes de mercado. Nesses entendimentos, foi também solicitado à indicação do fator valor locativo/valor venal como parâmetro de análise de consistência, devendo ainda apresentar o valor base de cálculo do IPTU também como referência atribuindo um valor na faixa de 0,7 a 1,0% como limitada. Com relação ao imóvel avaliado, a base de cálculo do IPTU não serviu de referência e parâmetro, pois devido ao alto valor do mesmo, ainda que adotássemos 0,7% do valor da base de cálculo, o montante calculado inviabilizaria a locação do imóvel.

Assim, o valor locativo estimado de R\$ 124.220,00 à R\$ 142.715,00 não se aproxima do valor base de cálculo do IPTU que é de R\$ 26.175.007,98.

Vale destacar as observações constantes no laudo de avaliação que transcrevemos a seguir: “*Considerando a situação atípica de mercado, em decorrência da crise econômica, alguns dados coletados para compor as amostras que servem de referência para definição do valor de avaliação podem refletir condições passadas de preços, superiores aos do momento.*

*Valores de locação e de venda de imóveis decorrentes de contratos firmados em períodos anteriores podem conter distorções com relação a valores que poderiam ser negociados hoje em*

*um mercado de depressão e, de igual forma, algumas ofertas atuais de imóveis para locação e vendas podem estar sendo feitas por seus proprietários adotando preços anteriores, mesmo que não estejam conseguindo realizar os negócios.*

*“Assim o valor apresentado no presente laudo reflete um conjunto de amostras obtidas no mercado e o gestor responsável pela contratação deverá procurar negociar a melhor condição para a administração.”*

Aracaju, 26 de Abril de 2017.

  
Eng. Civil Ana Amélia Machado de Freitas  
CREA4459/D - SE CPF: 294.291.295-20



**ESTADO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

Página 1 de 1

Ofício nº 509 / 2017 - GERPAT

Aracaju, 5 de Maio de 2017.

Ao Excelentíssimo Senhor  
**ROSMAN PEREIRA DOS SANTOS**  
Secretário de Estado  
Secretaria de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão  
Aracaju/SE

**Assunto: CONSULTA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL.**

Senhor Secretário,

Em cumprimento a Instrução Normativa Conjunta nº 01/2010-PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010, Art.10, inciso V, vimos, por meio deste, consultar a disponibilidade de imóvel do Estado de Sergipe, localizado em Aracaju, perfazendo uma área de mais ou menos 30.000m<sup>2</sup> de terreno e 12.000m<sup>2</sup> de área construída, objetivando a unificação de serviços essenciais da SES e da FHS, a exemplo do Complexo Regulatório, Almoxarifado Central, Patrimônio, CELOG, bem como toda a estrutura administrativa da FHS.

Por fim, contamos com o auxílio e presteza dessa SEPLAG, em atender ao pleiteado.

Atenciosamente,

José Almeida Lima  
Secretário da Saúde

Superintendência Regional Sergipe/SE  
Av. Hermes Fontes, 2120 1º andar - Luzia  
CEP 49.045-760 - Aracaju - SE  
Telefone: (079) 3226-8101

Ofício nº 0217/2017/SR Sergipe

Aracaju, 17 de maio de 2017

A Sua Excelencia o Senhor,  
JOSÉ ALMEIDA LIMA  
Secretário de Estado da Saúde  
Secretaria de Estado da Saude  
Praça General Valadão, nº 32  
Centro  
49010-520 - Aracaju/SE

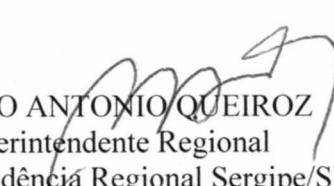
Assunto: **Ofício Externo nº 446/2017 – GS – Avaliação de Imóvel para Locação**

Excelentíssimo Senhor Secretário,

1. Em atenção à solicitação de Vossa Excelência através do ofício acima, encaminhamos Laudo de Avaliação nº 6991.6991.000192061/2017.01.01.01, referente ao imóvel sito à Avenida Augusto Franco nº 3150, bairro Ponto Novo – Aracaju/SE.

2. Colocamo-nos á disposição para o que se fizer necessário.

Atenciosamente,



MARCO ANTONIO QUEIROZ  
Superintendente Regional  
Superintendência Regional Sergipe/SE

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6991.6991.000192061/2017.01.01.01**

**CAPA-RESUMO**

<b>Av. Augusto Franco, 3150 – Bairro Ponto Novo</b>		 <p>LAT: -10°56'01,5972 LONG: -37°04'31,5408</p>
Cidade	UF	
<b>Aracaju</b>	<b>SE</b>	
Objetivo da Avaliação		
<b>Definição técnica do valor de locação do imóvel</b>		
Finalidade da Avaliação		
<b>Subsidiar o interessado em processo de locação do aluguel</b>		
Solicitante e/ou Interessado		
<b>CAIXA – SR SERGIPE, SE</b>		
Proprietário		
<b>EG – MATERIAL ELÉTRICO LTDA</b>		
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m <sup>2</sup> )	
<b>Comercial</b>	<b>Área do terreno = 29.844,73 m<sup>2</sup> - Área construída = 11.804,08 m<sup>2</sup></b>	
Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)	
Comparativo direto de dados de mercado	<b>Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas	<p><b>As áreas utilizadas neste trabalho de avaliação foram extraídas da documentação fornecida e complementada com área existente e não averbada, que foi medida durante a vistoria. O imóvel foi desativado há pouco tempo e neste momento, apenas alguns funcionários fazem a limpeza do espaço.</b></p>	
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b>	<b>Valor mínimo (valor mínimo dentro do intervalo de valores admissíveis)</b>	
<b>R\$ 160.000,00</b>	<b>R\$ 136.100,00</b>	
<b>Valor máximo (valor máximo dentro do intervalo de valores admissíveis)</b>	<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b>	
<b>R\$ 183.000,00</b>	<b>Média Liquidez</b>	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT
<b>Marcos Vinicius Santos Muniz Prado</b>	<b>295.929.845-49</b>	<b>Engenheiro Civil</b>
Nome do Representante Legal	CPF do RL	CREA do RT
<b>Fernando Antonio Silva Lins</b>	<b>626.261.915-15</b>	<b>5.668/D - SE</b>
Nome da Empresa Credenciada	CNPJ	
<b>Construir Engenharia Ltda</b>	<b>12.660.413/0001-81</b>	

Marcos Vinicius S. M. Prado – CREA: 5.668/D - SE  
Responsável Técnico

Fernando Antonio Silva Lins – CPF: 626.261.915-15  
Representante Legal

Aracaju/SE , 12 de maio de 2017

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
GIHAB/SE  
2017

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1. IMÓVEL**

Um imóvel comercial situado na Avenida Augusto Franco, 3150, Bairro Ponto Novo, em Aracaju/SE, onde funcionou uma grande loja de materiais de construção, hoje desativado. Trata-se de um amplo galpão com área total construída de 11.804,08 m<sup>2</sup>, num terreno de 29.844,73 m<sup>2</sup>.

As áreas acima indicadas foram extraídas da Certidão de Inteiro Teor fornecida pela Caixa Econômica Federal, através da GIHAB. A área construída foi acrescentada das áreas de um galpão, uma residência, e um auditório, que existem no imóvel e não consta da averbação.

### **2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO**

Definição técnica do valor de locação do imóvel, para subsidiar o interessado em processo locação do imóvel.

### **3. INTERESSADO**

CAIXA – SR SERGIPE, SE

### **4. PROPRIETÁRIO**

EG – MATERIAL ELÉTRICO LTDA, conforme informado na Certidão de Inteiro Teor fornecida.

### **5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por:



---

GIHAB

## 8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Neste trabalho, durante a pesquisa de mercado, pudemos observar o aumento acentuado de ofertas de imóveis comerciais para locação em Aracaju. O mercado imobiliário da cidade apresenta uma estabilização, causada principalmente pela crise econômica por que passa o país. Ao mesmo tempo, é importante citar que no caso do mercado de locação de imóveis comerciais, começamos a observar uma reação no mercado, o que nos leva a classificar o imóvel como sendo de MÉDIA LIQUIDEZ.

## 9. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

Na avaliação aqui apresentada foi utilizado o método comparativo utilizando a Inferência Estatística, com a adoção da regressão múltipla, em conformidade com a **NBR 14653-2**, nos itens **7.2** (Legislação a consultar), **7.3** (Vistoria), **8** (Procedimentos metodológicos), **8.2.1** (Método comparativo direto de dados de mercado), **9.2.1** (Grau de fundamentação), **9.2.3** (Grau de precisão) e **10** (Apresentação do Laudo de Avaliação). Esse método foi empregado por termos encontrado um conjunto de dados que reflete o mercado imobiliário de locação de imóveis comerciais na cidade de Aracaju.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados e tratamentos estatísticos estão detalhados na memória de cálculo em anexo.

Na pesquisa de mercado, que foi realizada no período de 03 a 10/05/2017, obtivemos informações de locadores e locatários de imóveis comerciais na cidade de Aracaju.

Foram obtidos 56 elementos amostrais, dos quais 54 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido.

As variáveis testadas na inferência foram:

- Área construída** = variável quantitativa independente que indica a área construída ocupada pelo imóvel, em m<sup>2</sup>; amplitude da amostra: 150,00 m<sup>2</sup> a 10.769,98 m<sup>2</sup>;
- Área do terreno** = variável quantitativa independente que indica a área do terreno onde se encontra o imóvel, em m<sup>2</sup>; amplitude da amostra: 85,00 m<sup>2</sup> a 74.866,81 m<sup>2</sup>;
- Localização** = variável qualitativa independente que valoriza o imóvel em função da sua localização na cidade de Aracaju, através do uso de códigos alocados (varia de 1 = ponto menos valorizado pesquisado a 15 = ponto mais valorizado pesquisado);

- **Padrão Construtivo** = variável qualitativa independente que indica o padrão construtivo do imóvel, através do uso de códigos alocados (1 = baixo; 2 = Normal/Baixo; 3 = Norma e 4 = alto);
- **Frentes** = variável quantitativa independente, que valoriza o imóvel em função da quantidade de frentes que possui o imóvel;
- **Garagens** = Variável quantitativa independente que valoriza o imóvel em função da disponibilidade de garagens para os usuários do imóvel;
- **Unit** = variável quantitativa dependente, que indica o valor unitário do imóvel. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 7,29/m<sup>2</sup> a R\$ 82,96/m<sup>2</sup>.

Obs.: A variável Idade foi testada, porém, foi desconsiderada por não se mostrar significativa no modelo. A variável locação, é apenas de referência, para indicar o valor da locação do imóvel.

## 10. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Em conformidade com a metodologia empregada e com as considerações do mercado, chegamos ao que se segue:

Atributos de entrada:

Área construída	11.804,08
Área do terreno	29.844,73
Localização (1 - 15)	9
Padrão Construtivo (1 - 4)	2
Frentes (1 - 2 )	2
Garagens (0 - 1)	1

### Resultados para a Moda com Intervalo de Confiança ao nível de 80%

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
- 17,59%	13,50	+ 21,35%
R\$ 131.352,63	R\$ 159.393,37	R\$ 193.420,17



Resultados para o Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	11,48	135.484,36	- 15%
Calculado	13,50	159.393,37	---
Máximo	15,53	183.302,38	+ 15%
<b>Valor adotado: R\$ 159.393,37</b>			

Intervalo de valores admissíveis

Mínimo	Valor Adotado	Máximo
15,00 %	----	15,00 %
R\$ 136.090,99	R\$ 160.000,00	R\$ 183.302,38

**11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: **13**

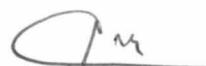
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **I**

**GRAU DE PRECISÃO**

Grau de precisão da estimativa do valor: **III**

**12. CONCLUSÃO**

Tendo o presente objetivo e finalidade do trabalho definida no item 2, devidamente fundamentados nos elementos e condições constantes **ne160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)**.



### 13. ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I: Memória de Cálculo
- Anexo II: Documentação fotográfica
- Anexo III: Documentação do imóvel

### 14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Aracaju (SE), 12 de maio de 2017

  
Marcos Vinícius S. M. Prado  
Eng. Civil – CREA 5.668/D – SE  
Responsável Técnico

  
Fernando Antônio Silva Lins  
CPF - 626.261.915-1  
Representante Legal  
Construir Engenharia Ltda  
CNPJ: 12.660.413/0001-81



**GOVERNO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº.07/2017**

**JUSTIFICATIVA**

Aracaju/SE 22 de junho de 2017

**INTERESSADO:** E. G. MATERIAL ELÉTRICO LTDA.

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**VALOR:** 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

**BASE LEGAL:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, de 21.06.93, com alterações posteriores.

A Fundação Hospitalar de Saúde - FHS apresenta justificativa pertinente a Dispensa de Licitação, cujo objeto é a Locação de Imóvel para unificação de serviços essenciais da Secretaria de Estado da Saúde e da Fundação Hospitalar de Saúde, a exemplo da CELOG, do Complexo Regulatório, Almoxarifado Central, Patrimônio, bem como toda a estrutura administrativa da FHS, conforme consta na Comunicação Interna 018 de 15 de março de 2017.

Muito bem delineado encontra-se o corpo da CI acima mencionada, as características da prestação do serviço onde o responsável direto pela solicitação esclarece a presente necessidade de tal locação.

Considerando que a razão de escolha do referido imóvel deu-se devido as características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade dos serviços supramencionados, levando-se em conta o espaço para instalar cada setor que compõe a SES e a FHS, a localidade e equipamentos a serem nele instalados.



**GOVERNO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO**

Junta-se que quando da escolha do imóvel constatou-se a indisponibilidade de imóvel nos moldes solicitados, junto a Secretaria de Estado do Planejamento, conforme corrobora o Ofício 1751/2017 – SUPAT, de acordo com o que consta nos autos do processo.

Considerando que o contrato de locação terá prazo de vigência de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado, com anuênciadas partes, nos termos do artigo 57, inciso II da Lei nº 8.666/93, e visando à continuidade dos serviços prestados à população.

Considerando que, o valor mensal com a locação do imóvel é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), totalizando o valor anual de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), e ainda, por apresentar preço visivelmente compatível com o de mercado, conforme laudo de avaliação do imóvel realizado pelo CEHOP, BANESE e CAIXA.

Considerando que, as despesas com a locação do imóvel, correrão à conta do Orçamento Programado para 2017 da Fundação Hospitalar de Saúde, de acordo com o repasse efetuado através da renovação do contrato estatal de serviço.

Cumpre-nos destacar que ao caso em tela, aplica-se a hipótese preconizada no art. 24, Inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, alterada e consolidada.

*“É dispensável a licitação.”*

*X – “para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”*



**GOVERNO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO**

Quanto à necessidade do enquadramento legal, vinculando-se o fundamento legal do Art.24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, de 21.06.93, vejamos o que disciplina o Dr. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes em sua obra **CONTRATAÇÃO DIRETA SEM LICITAÇÃO**:

*“Para que a situação possa implicar na dispensa de licitação deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação disponível previstas expressamente na Lei, numerus clausus, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação”. (JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses. *Contratação direta sem licitação*. Brasília: Brasília Jurídica, 1995.p.156)*

Marçal Justem Filho leciona que *“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares”*. (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000.p.252).

Nessa esteira, é imperioso destacarmos que, tal intento, objetiva gerar maior eficiência no desenvolvimento das ações de logística e de trabalho, pois, a unificação de serviços essenciais da SES e da FHS, oportunizará maior fluidez, controle e otimização dos serviços.

Ademais, a adoção da presente medida, acarretará numa economia direta aproximadamente de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mês, pois, com a concentração dos citados serviços em um único espaço físico, irá caducar a necessidade de manutenção dos demais imóveis locados.



**GOVERNO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO**

Ato contínuo convém destacar que, além de economia direta do custo com locações, haverá visível redução das despesas com serviços de vigilância, limpeza, manutenção predial, água, energia, taxas e impostos.

Desse modo, insta-nos indagar que a escolha recaiu no imóvel situado na **Avenida Augusto Franco, antiga Rio de Janeiro, no Bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, perfazendo uma área de 29.844,73 m<sup>2</sup>, conforme se extrai da certidão de inteiro teor.**

Diante do exposto e das informações supramencionadas, certos de que todas as exigências foram devidamente atendidas, vem esta Fundação Hospitalar de Saúde certa de ter agido em total observância aos princípios norteadores da Administração Pública, expor suas razões de justifica com fito de viabilizar a pretensa contratação.

**JOSÉ ALMEIDA LIMA**  
Diretor Geral Interino da Fundação Hospitalar de Saúde

**MISSÃO:** Produzir saúde ao cidadão no âmbito hospitalar e na assistência de urgência de forma humanizada com eficiência e qualidade.

<b>COMUNICAÇÃO INTERNA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>DATA</b>
	019/2017	20/06/2017
<b>DE:</b>	<b>Diretoria Administrativa e Financeira</b>	
<b>PARA</b>	<b>CFC</b>	
<b>ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE VIABILIDADE FINANCEIRA PARA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL</b>		

Senhor Coordenador,

Com o intuito de dar andamento ao processo de dispensa de licitação no contrato de locação de imóvel destinado a abrigar as instalações de serviços administrativos, operacionais e de logística de produtos integrantes da Rede Estadual de Saúde, e quaisquer outros serviços mantidos pela Locatária e pela Secretaria de Estado da Saúde, **SOLICITO** desta Coordenação Financeira e Contábil um estudo de viabilidade financeira.



**RAMON GUERRA RAMOS ALMEIDA**

Diretora Administrativa e Financeira - Interino / FHS

**ANÁLISE DA VIABILIDADE FINANCEIRA Nº 2349/2017**

Em resposta ao pedido da DAF, pela CI 019/2017, de análise da viabilidade financeira para o processo licitatório, **Dispensa de licitação nº 07/2017, cujo objeto é a locação de imóvel destinado à unificação de serviços essenciais da Secretaria de Estado da Saúde e da Fundação Hospitalar de Saúde a exemplo da CELOG, do Complexo Regulatório, Almoxarifado Central, Patrimônio, bem como toda a infraestrutura administrativa da FHS**, apresento as seguintes informações quanto à despesa pretendida:

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA	VALOR MENSAL
<b>5.3.2.3.1.02.03 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>

O aluguel mensal, no valor de **R\$ 150.000,00** (Centro e cinquenta mil reais), será custeado pelos recursos financeiros advindos dos serviços prestados pela FHS ao Fundo Estadual de Saúde, na forma do objeto do quarto termo aditivo, que regulamenta Plano Anual de Atividades – 2017 da FHS, ao Contrato Estatal de Serviços nº 03/2010.

O índice de comprometimento financeiro da despesa no exercício frente ao valor do contrato será de **0,14%** (catorze centésimos por cento), assim calculado:

$$\underline{IC = VEC \times 100 = X \times 100}$$

RFA

$$\underline{IC = R\$ 900.000,00 \times 100}$$

R\$ 634.210.476,45

$$\underline{IC = 0,14 \%}$$

Onde,

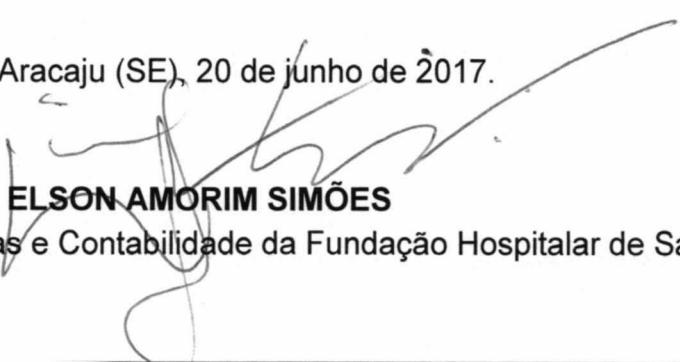
**IC**= Índice de comprometimento financeiro da despesa;

**VEC**= Valor estimado da contratação para este exercício;

**RFA**= Previsão de recursos financeiros no ano;

É como analiso, SMJ.

Aracaju (SE), 20 de junho de 2017.



**ELSON AMORIM SIMÕES**

Coordenador de Finanças e Contabilidade da Fundação Hospitalar de Saúde

**MISSÃO:** Produzir saúde ao cidadão no âmbito hospitalar e na assistência de urgência de forma humanizada com eficiência e qualidade.

<b>COMUNICAÇÃO INTERNA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>DATA</b>
	<b>42/2017</b>	<b>20/06/2017</b>

**DE:** **Diretoria Geral**

**PARA:** **PROJUR**

**ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE PARECER NO PROCESSO DE DISPENSA DE  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Senhor Procurador Chefe,

Encaminhamos a Vossa Senhoria para parecer a Justificativa de Dispensa de Licitação e todo o processo referente a locação do imóvel que irá abrigar as instalações de serviços administrativos, operacionais e de logística de produtos integrantes da Rede Estadual de Saúde, e quaisquer outros serviços mantidos pela Locatária e pela Secretaria de Estado da Saúde.

Outrossim, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,



**JOSÉ ALMEIDA LIMA**  
Diretor Geral Interino/FHS

**PARECER Nº 09/2017.****REFERENTE A MINUTA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO 07/2017.**

**Assunto:** Solicitação de Parecer Acerca Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel Destinado a unificação de serviços essenciais da Secretaria de Estado da Saúde e da Fundação Hospitalar de Saúde, a exemplo da CELOG, do Complexo Regulatório, Almoxarifado Central, Patrimônio, bem como toda a estrutura administrativa da FHS.

**Interessada:** DIRETORIA GERAL DA FHS

**EMENTA**

**Dispensa de Licitação por Atendimento as Necessidades Precípuas da Administração.**  
**Contratação de Locação com E. G. Material Elétrico LTDA., cujo objeto é o aluguel de imóvel.**

**Observância das prescrições legais.**

**Dispensa do certame motivada pelo fato do imóvel possuir estrutura física que atende à Administração.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de Comunicação Interna nº 042/2017, emitida em 20 de junho de 2017, encaminhado pela Diretoria Geral da Fundação Hospitalar de Saúde para esta Procuradoria solicitando, nos termos do art. 38, parágrafo único da Lei nº 8.666/93, a emissão de Parecer Jurídico acerca da Dispensa de Licitação motivado pelo fato do imóvel em questão possuir estrutura e espaço físico adequados aos propósitos da Administração, cujo objeto é a locação do imóvel no Município de Aracaju, na Avenida Augusto Franco, nº 3150, bairro Ponto Novo, para abrigar as instalações de serviços administrativos, operacionais e de logística de produtos integrantes da Rede Estadual de Saúde, e quaisquer outros serviços mantidos pela Locatária e pela Secretaria de Estado da Saúde.

Considerando a necessidade de instalação e funcionalidade dos serviços supramencionados, levando-se em conta o espaço para instalar cada setor que compõe a Secretaria de Estado da Saúde - SES e a FHS, a localidade e equipamentos a serem nele instalados. visando promover a eficiência no atendimento da saúde sergipana, com acesso privilegiado a Maternidade Nossa Senhora de Lourdes, Hospital de Urgência de Sergipe – HUSE e saída de Aracaju.

Ressalta-se, outrossim, que o imóvel a ser locado está apto a atender em sua integralidade as necessidades da Administração para a prestação dos serviços de saúde pública, sediado em local estratégico e de fácil acesso, com amplo estacionamento e em avenida. O que corrobora ainda mais com esta escolha para o contrato é o fato da inexistência de outro imóvel na região com requisitos mínimos para as atividades inerentes ao que está sendo demandado.

A Diretoria Geral da FHS manifestou-se, através da Minuta da Justificativa pela Dispensa de Licitação, indicando como melhor caminho, visando suprir as necessidades da Administração, a locação do imóvel supracitado em razão de possuir estrutura adequada as atividades no serviço de saúde pública, situação que tem subsunção ao inciso X do art. 24 da Lei nº. 8666/93.

Para a análise do presente feito foram juntados aos autos do processo em epígrafe, dentre outros documentos: a) Solicitação da Diretoria Administrativa e Financeira para celebração do contrato de locação de imóvel em Aracaju; b) Manifestação de interesse dos proprietários do imóvel com cópias dos documentos dos proprietários; c) Laudo de Avaliação Técnica.

Devidamente delimitada a matéria a ser tratada, passemos agora a sua pronta análise.

É o relatório.

---

#### FUNDAMENTAÇÃO

##### Da Obrigaçāo em Litar.

A Administração Pública tem, seja direta ou indireta, o dever legal de promover o processo licitatório visando atender os princípios da legalidade, da imparcialidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência. A Constituição determina no inciso XXI do art. 37 como os órgãos públicos devem ser norteados por estes princípios e proporcionar no Certame a igualdade de condições a todos os concorrentes. Este dispositivo constitucional foi complementado pela Lei nº 8.666/93.

A realização do processo licitatório tem como escopo fomentar a competição entre os interessados visando obter a proposta de locação mais vantajosa para a Administração Pública. O certame torna-se dispensável quando o imóvel ofertado pelo interessado é perfeitamente adequado para a Administração exercer sua atividade fim com eficácia, pois, o contrato de locação não está norteado pelo critério de vantagem econômica e sim pela busca de eficiência na prestação do serviço.

O Estatuto Federal das Licitações estabelece a situação na qual é dispensável a realização de processo licitatório, tendo em vista que há um imóvel que corresponde a todas as necessidades técnicas e logísticas da FHS:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*(...)*

*IX - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (grifo nosso)*

A melhor doutrina no Direito Administrativo, composta por inúmeras obras de autores renomados, indica a evidência da correlação diretamente proporcional entre os atributos físicos do imóvel e a perfeita adequação aos propósitos institucionais do órgão público. Buscamos orientação nos ensinamentos do ilustre Mestre José dos Santos Carvalho Filho que leciona:

*“Quando Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador. (art. 24).*

*Não é totalmente livre, entretanto, esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado.” (Manual de Direito Administrativo Brasileiro – Ed. Lumen Juris, pagina 249, 22ª edição)(grifo nosso)*

Uma consulta superficial do dispositivo supracitado da Lei de Licitações é o bastante para dirimir quaisquer dúvidas sobre a contratação direta com supedâneo nos fatos que constituem a dispensa de licitação.

Não podemos olvidar que a escolha do prédio a ser locado tem fundamento fático no princípio da eficiência na prestação do serviço de saúde pública, em razão da estrutura do imóvel otimizar as atividades da FHS e da SES.

#### Da Instrução do Processo de Dispensa.

Faz mister ressaltar que mesmo se tratando de uma contratação direta em razão da dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24 da Lei de Licitações, **não escusa a Administração do dever de apresentar a Justificativa e Laudo de Avaliação do imóvel, tais requisitos foram atendidos, pois constatamos a presença dos referidos documentos nos autos.** A obrigação tem raízes no princípio da moralidade, que exige parcimônia com o investimento dos recursos públicos, e orienta as ações do gestor público.

O art. 26 da Lei nº. 8.666/93 determina como a Administração deve proceder para formalizar o procedimento de Inexigibilidade:

*Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes **do art. 24**, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.*

*Parágrafo único.: O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, **será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:***

*I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;*

*II - razão da escolha do fornecedor ou executante;*

*III - justificativa do preço.*

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

Ressalta-se, novamente, que a veracidade de todos os documentos e informações apresentados nos autos são de inteira responsabilidade dos contraentes.

Neste diapasão, não podemos olvidar de possibilidade da aplicação de punições legais de natureza política, administrativa, civil, pecuniária e penal, em caso de malversação da verba pública, decorrentes de improbidade administrativa, a partir da Lei nº. 8.429/92, com a edição da Lei de Responsabilidade Fiscal, complementada pela Lei nº. 10.028/2000, que criou novos crimes penais (crimes contra as finanças públicas), de modo a tornar mais efetivos os princípios constitucionais da Administração Pública.(art. 37/CF.)

#### CONCLUSÃO

---

Ante o exposto, a Procuradoria da Fundação Hospitalar de Saúde (FHS) opina pela viabilidade de realizar a contratação direta em razão de ser dispensável a realização de processo licitatório com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei nº. 8666/93, condicionada às recomendações supramencionadas e publicações legais.

É o parecer.

Aracaju (SE), 22 de Junho de 2017



THIAGO DAVIS BOMFIM DOS SANTOS  
PROCURADOR-CHEFE DA FHS



Selma Maria <selmammfreirefhs@gmail.com>

**Publicação. Extrato de Dispensa. 07/2017. Locação de Imóvel. Avenida Augusto Franco, antiga Avenida Rio de Janeiro, nº 3150, no Bairro Ponto Novo, Aracaju/SE**

1 mensagem

**Thiago Davis <thiagodavis@hotmail.com>**

28 de junho de 2017 11:30

Para: "selmammfreirefhs@gmail.com" <selmammfreirefhs@gmail.com>

Cara Selma,

Sirvo-me do presente para solicitar-lhe a publicação do extrato da dispensa de licitação n. 07/2017 relativa ao contrato de locação de imóvel na Avenida Augusto Franco, n. 3.510, no Bairro Ponto Novo, Aracaju/SE.

Atenciosamente,

Thiago Davis  
Procurador-Chefe/FHS

---

 **EXTRATO DISPENSA 07-2017.doc**  
76K



## PROTOCOLO DE PUBLICAÇÃO

ORDEM DE  
SERVIÇO:  
**0000102105**

**TÍTULO:** EXTRATO DISPENSA 07-2017LOCACAO\_IMOVEL

**USUÁRIO:** SELMA MARIA MELO FREIRE      **LOGIN:** selafreire

**CLIENTE:** FUNDAÇÃO HOSPITALAR DE SAÚDE

**DATA DA PUBLICAÇÃO:** 30/06/2017      **SITUAÇÃO DA PUBLICAÇÃO:** APROVADA

**DATA DO ENVIO:** 28/06/2017      **HORA:** 11:42:23

**COLUNA(S):** 1      **CENTIMETRAGEM:** 122.94 cm<sup>2</sup>      **JORNAL:** Diário Oficial do Estado de Sergipe      **EDIÇÃO:** -

**CADERNO:** Diário Oficial do Estado de Sergipe      **SEÇÃO:** ADMINISTRAÇÃO INDIRETA

**DADOS  
DO  
ARQUIVO**

**EXTENSÃO:** doc

### IMPRESSÃO

**DATA:** 28/06/2017      **HORA:** 11:43:10      **USUÁRIO:** SELMA MARIA MELO FREIRE

**EXTRATO  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 07/2017**

**RESULTADO FINAL / RATIFICO  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 07/2017**

**PROCESSO: 020260.02433/2017-1**

**INTERESSADO: E. G. MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

**OBJETO: locação do imóvel localizado na Avenida Augusto Franco, antiga Avenida Rio de Janeiro, nº 3150, no Bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, neste Estado de Sergipe, matriculado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Aracaju/SE sob o nº 19.770 para abrigar as instalações de serviços administrativos, operacionais e de logística de produtos integrantes da Rede Estadual de Saúde, e quaisquer outros serviços mantidos pela Locatária e pela Secretaria de Estado da Saúde.**

**VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mensais.**

**BASE LEGAL: Artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 e Lei nº 8.245/91.**

**PARECER: 09/2017 datado de 22 de junho de 2017**

**A Fundação Hospitalar de Saúde, através da sua Diretoria Geral, apresenta justificativa pertinente a Dispensa de Licitação, para o objeto acima citado.**

Aracaju (SE), 28 de junho de 2017.

**RATIFICO a presente Licitação para que produza seus efeitos jurídicos e legais.  
Publique-se.**

**José Almeida Lima  
Diretor Geral Interino da Fundação Hospitalar de Saúde**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 02/2017

Termo de Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram a **FUNDAÇÃO HOSPITALAR DE SAÚDE – FHS** e **E. G. MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, com dispensa de licitação, na forma do Processo Administrativo nº 07/2017.

Por este Termo de Contrato de Locação de Imóvel, em que são partes contratantes:

**1 – Fundação Hospitalar de Saúde - FHS**, pessoa jurídica constituída sob a forma de fundação pública de direito privado, através da Lei Estadual nº 6.347/2008, com sede na Rua Geru, s/nº, no Edifício Estado de Sergipe, 5º, 14º, 15º, 23º e 24º andar, Bairro Centro, CEP 49.010-460, na cidade de Aracaju/SE, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 10.436.979/0001-07, neste ato representada por seu Diretor-geral **José Almeida Lima**, brasileiro, portador do RG nº 240.246 SSP/SE e CPF de nº 102.237.385-49 e pelo seu Diretor Administrativo-financeiro **Ramon Guerra Ramos Almeida**, portador do RG nº 30874033 SSP/SE e do CPF nº 027.232.535-03, doravante denominada **LOCATÁRIA**;

**2 - E. G. Material Elétrico LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, sediada na Avenida Augusto Franco, nº 3000, Bairro Ponto Novo, CEP 49.047-040, na cidade de Aracaju/SE, inscrita no CNPJ 15.039.118/0001-09, representada pela sócia-administradora **Edna Maria Vieira Santos do Bomfim**, brasileira, natural de Rosário do Catete/SE, nascida em 19/09/1955, maior, viúva, comerciante, portadora do RG nº 252.037 SSP/SE e CPF nº 360.003.705-63, residente e domiciliada a Rua Francisco Rabelo Leite Neto, nº 1130, M. G. L., ap. 902, CEP 49037-240, Aracaju/SE, doravante

denominada **LOCADORA**;

torna-se expresso e escrito o **Contrato de Locação de Imóvel**, com dispensa de licitação estabelecida no Processo Administrativo FHS nº 07/2017, diante do que prescreve o art. 24, inciso X, e art. 62, § 3º, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações, cujas cláusulas são as seguintes:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA**

### **1 DO OBJETO**

**1.1** O CONTRATO tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Augusto Franco, antiga Avenida Rio de Janeiro, nº 3150, no Bairro Ponto Novo, Aracaju/SE, neste Estado de Sergipe, matriculado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, sob o nº 19.770.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **2 DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

**2.1** Esta locação tem por finalidade pública o uso do imóvel para abrigar as instalações de serviços administrativos, operacionais e de logística de produtos integrantes da Rede Estadual de Saúde, e quaisquer outros serviços mantidos pela Locatária e pela Secretaria de Estado da Saúde.

**2.2** Fica autorizada a sub-rogação deste contrato de locação para qualquer órgão ou entidade do Poder Executivo Estadual.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **3 DO PRAZO**

**3.1** O prazo do presente contrato de locação é de 60 (sessenta) meses, a partir de 1º de julho de 2017, podendo ser prorrogado sucessivamente por até igual período.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A prorrogação do contrato somente dar-se-á enquanto houver necessidade pública nos termos da Cláusula Segunda, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito.

## **PARÁGRAFO SEGUNDO**

É vedada a prorrogação automática deste contrato, devendo as partes, 30 (trinta) dias antes do seu término, manifestarem-se pela prorrogação ou extinção.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **4 DO ALUGUEL**

**4.1** Diante das 3 (três) avaliações realizadas (CEHOP, CEF e BANESE), cujos laudos encontram-se nos autos do Processo Administrativo nº 07/2017, parte integrante deste termo, as partes ajustam o valor inicial do aluguel em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), por mês, a partir de 1º de julho de 2017, permanecendo este valor até o dia 30 de junho de 2018.

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

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.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **5 DO PAGAMENTO**

**5.1** A Locatária pagará à Locadora o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

Havendo atraso no pagamento do aluguel, fica a Locatária obrigada a atualizar monetariamente o seu valor, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **6 DA FONTE DOS RECURSOS**

**6.1** As despesas com a execução do presente Contrato correrão por conta dos valores repassados pela Secretaria de Estado da Saúde – SES.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **7 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

**7.1** A Locadora é obrigada a:



- I – entregar à Locatária o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, em 1º de julho de 2017;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- V - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **8 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

#### **8.1 A Locatária é obrigada 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 da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI – entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatária, exceto o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, que ficará a cargo da Locatária o seu pagamento;
- 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 pela locadora 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, quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- IX – permitir a realização de reparos urgentes pela Locadora, 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

### 9 DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

9.1 Com base no § 3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas à Locatária 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 às partes contratantes 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 da Locadora;
- 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

### 10 DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da Locatária enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

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

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela Locatária, se a inadimplência perdurar por 03 (três) meses consecutivos;

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

### 11 DAS BENFEITORIAS

A Locatária fica autorizada a realizar todas as benfeitorias necessárias. A benfeitoria útil poderá ser feita sem autorização prévia da Locadora, hipótese em que não haverá ressarcimento.

## **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel, realizada pela Locatária, poderá ser abatida dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral resarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito da Locadora.

## **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Na impossibilidade de resarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a Locatária autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

## **PARÁGRAFO TERCEIRO**

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

## **PARÁGRAFO QUARTO**

As benfeitorias realizadas, necessárias para o início das atividades da Locatária como descritas na Cláusula Segunda, não se incluem entre as previstas no Parágrafo Primeiro desta Cláusula Décima Primeira.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **12 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, a Locatária tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

A Locatária terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção em adquirir o imóvel.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

### **13 DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

**13.1** Na hipótese da Locatária não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, desde já fica 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 retro citado, e aqui como se estivessem transcritos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

### **14 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**

### **15 DA AVERBAÇÃO**

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

### **16 DOS ADITAMENTOS**

**16.1** Toda e qualquer modificação dos termos do presente contrato será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica da Locatária.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

### **17 DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE**

**17.1** É da responsabilidade da Locatária 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**

### **18 DO DIREITO DE PURGAR A MORA**



**18.1** A Locadora reconhece à Locatária, 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**

### **19 DO EXECUTOR**

**19.1** Fica designado o servidor **Ramon Guerra Ramos Almeida** para o acompanhamento do contrato, reportando-se, mensalmente, ao Setor de Planejamento sobre fatos relevantes ocorridos.

**19.2** Na hipótese de desligamento do servidor acima designado, será da incumbência deste re-passar, formalmente, o dever de fiscalização para o seu substituto do cargo.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA**

### **20 DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

**20.1** A Locatária 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A Locatária poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizada pela execução de benfeitorias necessárias, quando a Locadora, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las, e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pela Locadora, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporarem.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**

### **21 DO SEGURO**

**21.1** Caberá à Locatária, se desejar, manter segurado o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**

### **22 DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO**

**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, poderá a Locatária considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a Lo-

cadora 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 à Locadora assista qualquer direito à indenização.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

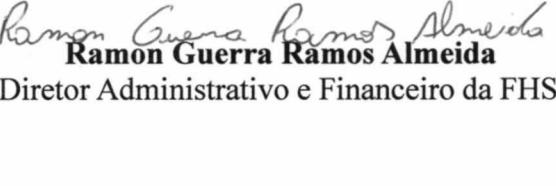
### 23 DO FORO

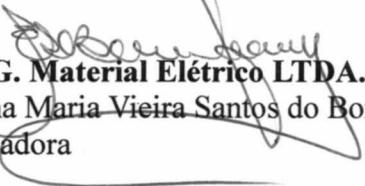
**23.1** Fica estabelecido o Foro de Aracaju, Comarca da Capital do Estado de Sergipe, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

Aracaju/SE, 30 de junho 2017.

  
**José Almeida Lima**  
Diretor-Geral da FHS

  
**Ramon Guerra Ramos Almeida**  
Diretor Administrativo e Financeiro da FHS

  
**E. G. Material Elétrico LTDA.**  
Edna Maria Vieira Santos do Bomfim  
Locadora

### TESTEMUNHAS:

1.

2.