



---

---

**CONTRATO Nº 074/FMS/2020**  
**Dispensa de Licitação nº 09/2020**

**O MUNICÍPIO DE PARACAMBI**, pessoa jurídica de direito público interno, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS inscrito no **CNPJ sob o nº 09.206.510/0001-94**, com sede na Rua Othon nº 456 – Centro, Paracambi – RJ, neste ato representado pelo Ilmo. Senhor Secretário Municipal de Saúde **DIEGO XAVIER DE ALMEIDA**, carteira de identidade nº 10662016-4 e CPF/MF nº 107.878.427-29, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e o Sr. **LUCIANO IVAN LIMA DE ANDRADE**, portador da Carteira de Identidade nº 00255272696 – DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 280.071.077-20, Brasileiro, casado, residente na Rua Bezerra de Menezes nº 699 fundos – Lages – Paracambi/RJ, denominado **LOCADOR**, neste ato representado pelo Senhor Administrador de Imóveis **MARCELO NUNES FERREIRA**, brasileiro, inscrito no CRECI sob o nº 30157, e inscrita no CPF sob o nº 935.654.537-53, endereço profissional sito à Praça José de Souza Jr. Nº 08 – Centro – Paracambi/RJ.

### **1 - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Locação de imóvel, localizado na Rua Prefeito Bento Barbosa nº 215 - Lages – Paracambi/RJ – CEP: 26.600-000, para instalação do Serviço Residencial Terapêutico, substituindo um outro imóvel por não atender mais as necessidades deste serviço, conforme declaração da Coordenação de Saúde Mental em anexo.

### **2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**2.1** O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24 Inciso X da Lei 8.666/1993, que autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”.

### **3 - CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O LOCADOR obriga-se a:

**3.1.1** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**3.1.2** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**3.1.6** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**3.1.7** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



3.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.9 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

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

#### **4 - CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO**

**4.1 AO LOCATÁRIO obriga-se a:**

4.1.1 O locatário se obriga a devolver o imóvel, finda ou rescindida a locação, nas mesmas condições em que o encontra, ou seja, pintado, com todos os seus aparelhos e acessórios em pleno funcionamento, inclusive peças sanitárias, instalações hidráulicas e elétricas, bem como as paredes sem qualquer dano ocasionado por buchas, parafusos ou pregos.

4.1.2 O locatário se obriga a realizar todas as obras necessárias à conservação e à segurança do imóvel locado, compreendendo-se a mantê-lo em perfeitas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo ao locador, quando fina ou rescindida a locação. Todas as obras ou benfeitorias realizadas, sempre com o consentimento prévio e escrito do locador, serão incorporadas ao imóvel locado, sem que o locatário tenha direito à retenção do imóvel ou qualquer tipo de indenização por execuções.

4.1.3 Obriga-se também, o locatário ao pagamento de todos os tributos e encargos que recaiam, ou venham a recair, desde a data da subscrição do presente Contrato, sobre o imóvel locado, quer sejam federais, estaduais ou municipais, entregando ao locador, na época própria, os respectivos comprovantes de pagamento.

4.1.4 O locatário se obriga a permitir ao locador, exames ou vistorias no imóvel locado, sempre que este entender conveniente.

4.1.5 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.6 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.8 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.9 O locatário não poderá sublocar o imóvel locado, nem transferir o presente contrato, nem tampouco alterar a sua destinação, ou, sequer, realizar obra no imóvel, sem o consentimento prévio e escrito do locador;

4.1.10 À inadimplência do locatário, em qualquer das cláusulas do presente contrato, será cominada multa equivalente a 02 (dois) aluguéis da época da ocorrência, independentemente de despesas judiciais, indenização de serviços materiais honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), cobráveis se



necessário, mediante Ação Execução, sem prejuízo das demais sanções contratuais, além dos aluguéis e encargos, que serão devidos, em qualquer caso, até o término do prazo contratual.

## 5 - CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

**5.1** Conforme proposta apresentada pelo LOCADOR, a qual integra o presente instrumento e que é de pleno conhecimento das partes, o valor mensal do serviço será de **R\$ 2.000,00** (Dois mil reais).

## 6 - CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

**6.1** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia, se útil, do mês subsequente ao mês vencido.

**6.2** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**6.3** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

**6.4** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**6.5** Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**6.6** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

## 7 - CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

**7.1** O prazo prestação de serviços terá vigência de 5 (cinco) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245 de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**7.2** Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

**7.3** A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**7.4** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data término da vigência do contrato, sob a pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 8 - CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

**8.1** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245 de 1991, ficando desde já autorizada o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do término da vigência do contrato, sob a pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



## 9 - CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

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

**9.2** O reajuste será formalizado através de apostilamento conforme prevê o Artigo 65, § 8º da Lei nº 8.666/93.

**9.3** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## 10 - CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**10.1** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Saúde deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Programa de Trabalho: 2101.10.302.0015.2105

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00.00.00

Código Reduzido: 367

Fonte de Recurso: 0266

## 11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

**11.1** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**11.2** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666 de 1993.

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

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

**11.5** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.,

## 12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

**12.1** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666 de 1993.



### 13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**13.1** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantia a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. advertência por faltas leves, assim entendida como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. multa moratória de **5% (cinco por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até limite de 10 (**dez**) dias;
- c. multa compensatória de até **5% (cinco por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d. suspensão de licitar e impedimento de contratar com a **Prefeitura Municipal de Paracambi**, pelo prazo de até dois anos;
- e. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

**13.1.1** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**13.2** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**13.3** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**13.4** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**13.5** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**13.6** Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.



**13.7** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

#### **14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – MEDIDAS ACAUTELARES**

**14.1** Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano difícil ou impossível reparação.

#### **15 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1** A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**15.1.1** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**15.2** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**15.2.1** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofridos.

**15.2.2** Caso, por razões de interesse públicos, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.3** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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

**15.5** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

#### **16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS**

**16.1** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



---

---

## 17 - CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – DA PUBLICAÇÃO

**17.1** A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial da União será providenciada pela LOCATÁRIA, no prazo de vinte dias 20 (vinte) dias, contados do quino dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo a despesa por sua conta.

## 18 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

**18.1** Fica eleito o Fórum da Comarca de Paracambi/RJ, para dirimir quaisquer dúvidas que surgirem em decorrência dos termos do presente contrato. Para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente contrato, elegem as partes o Foro da Comarca de Paracambi, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados, assinam este contrato os representantes das partes e as testemunhas abaixo em 02 (duas) vias de igual teor.

Paracambi, 03 de agosto de 2020.

DIEGO XAVIER DE ALMEIDA  
Secretário Municipal de Saúde de Paracambi  
Gestor do Fundo Municipal de Saúde  
**LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_  
**LOCADOR**

### TESTEMUNHAS:

1 – \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2- \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_