



GOVERNO DE SERGIPE

CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Contrato n°. 004/2019

Processo n°. 020.000.18651/2018-1

**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 DA SAÚDE SENADOR GILVAN ROCHA, ARACAJU-SE, CEP 49.097-670, representada legalmente pelo seu titular VALBERTO DE OLIVEIRA LIMA, brasileiro, casado, médico, CPF/MF n°127.544.475-04, adiante denominado LOCATÁRIO 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°020.000.18651/2018-1, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**1 - DO OBJETO**

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Recife, n° 1764, Bairro José Conrado de Araújo, CEP 49.085-310, Aracaju-Se, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Aracaju sob o n° 12.616. livro 2 folha 116.

may



**GOVERNO DE SERGIPE**

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**2- 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.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**3 - DO PRAZO**

- O prazo da presente contrato locação é de 06 (seis) meses, a partir da data de sua assinatura

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

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**

**4 - DO ALUGUEL**

100



**GOVERNO DE SERGIPE**

datado de 17/10/2018, 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\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

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 n°.10.192, de 14.02.2001, e levará em consideração o INPC.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8°, da Lei Federal n°. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

**CLÁUSULA QUINTA**

**5 - DO PAGAMENTO**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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**

**6 - DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade n° 1411 - Manutenção Geral da SES e suas Unidades Subordinadas, Elemento de Despesa n° 3.3.90.00 do orçamento da SES para o exercício de 2018.

*MUJ*



**GOVERNO DE SERGIPE**

**7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- O LOCADOR é obrigado a:

- I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI - pagar os impostos e taxas;
- V- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel

**CLÁUSULA OITAVA**

**8 - 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 imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - entregar imediatamente 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

*10/11*

*[Handwritten signature]*



**GOVERNO DE SERGIPE**

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**

**9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

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

**10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

- 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;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual

nm



**GOVERNO DE SERGIPE**

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

**11 - DAS BENFEITORIAS**

- O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

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**

**12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

- 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

*MW*

*[Handwritten signature]*



**GOVERNO DE SERGIPE**

negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCADOR 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**

- 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**

**14 - DA PUBLICIDADE**

- 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**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

**16 - DOS ADITAMENTOS**

- Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

**17- 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

*MW*



**GOVERNO DE SERGIPE**

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**

- 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**

**19 - DO EXECUTOR**

- Fica designado o servidor WANEZA DE SÁ SANTOS, CPF 011.828.775-32 para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA**

**20 - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

- 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.

**21 - DO SEGURO**

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





**GOVERNO DE SERGIPE**

- 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**

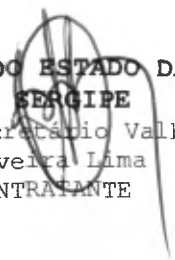
**23 - DO FORO**

- 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, 01 de março de 2019.

  
**ROBERTO CONSTÂNCIO VIEIRA FILHO**  
Repr. Por Cristiano Oliveira Cardoso  
Contratado

  
**SECRETARIA DO ESTADO DA SAÚDE  
DE SERGIPE**  
Rep. pelo Secretário Valberto de  
Oliveira Lima  
CONTRATANTE

**TESTEMUNHAS:**

Nome: ROD:  
CPF ou RG: 319523225-53  
Nome: AP  
CPF ou RG: 88316491594