PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO** POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, DE UM LADO E DO OUTRO, A EMPRESA **ANIMA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA**, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.

Aos vinte e seis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vente e quatro, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 05.903.125/0001-45, com sede na Rua Dom Pedro II, Praça Padre João Nicoletti, nº 826, centro, nesta Capital, por força da Lei complementar nº 882/2022, art. 28, neste ato representada pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA,** representada pela Srª. Secretária, **ELIANA PASINI,** brasileira, portadora da Cédula de Identidade nº12104130 SSP/SP e CPF nº 293.315.871-04 doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a Empresa **ANIMA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA,** pessoa Jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 03.895.395/0001-26, com sede na Av. Daniel Comboni, Número 2331 Complemento, Sala 01, CEP 76.920-970 Bairro/Distrito Centro, Município Ouro Preto do Oeste - RO, neste ato legalmente representada, pela Srª. **LUIZA VIEIRA AUGUSTO DOS SANTOS**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 752183 SSP-RO e do CPF 995.716.762-68, residente e domiciliada à Rua Foz do Iguaçu 206, Vila Eletronorte, na Cidade de Porto Velho -RO doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, por dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21., conforme autorizado no Processo Administrativo n° 00600-00011743/2024-12-e, mediante as cláusulas e condicionantes a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, localizado na Rua Fernando Corona nº2704, Bairro Juscelino Kubitschek, Porto Velho-RO, CEP-76829316, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Zona LESTE, incluindo adequações necessárias da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, de acordo com o disposto na Lei 14.133/2021 em seu Art. 74, inciso V, sendo perfeitamente possível que, a contratação possa atender esta SEMUSA.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO VALOR

2.1. O valor mensal da locação é **R$ 29.150,00 (vinte e nove mil, cento e cinquenta reais)**, perfazendo um valor anual de **R$ 349.800,00 (trezentos e quarenta e nove mil e oito centos reais)**.

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

2.2. O preço relativo a presente locação, poderá ser reajustado anualmente, preferencialmente no momento da renovação do presente instrumento, mediante requerimento do locador e calculado pelo locatário, com base na variação do IPCA (IBGE), verificada no período ou por índice que vier a substituí-lo por determinação do Governo Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS

3.1. Os recursos orçamentários destinados para pagamento deste objeto, tem como fonte de receita os recursos orçamentários destinados à SEMUSA, assim detalhado:

3.1.1. Programa/Atividade Código n° 08.31.10.302.0329.2.669, Elemento de Despesa 3.3.90.39, Fonte de Recursos 16.00, no valor de R$ 58.300,00 (cinquenta e oito mil, trezentos reais) Empenho n°4372/2024, eDOC EBC6DE0A;

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente pela SEMUSA, mediante a elaboração de termo de apostilamento.

CLÁUSULA QUARTA- DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do presente termo será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, ou até a conclusão das obras de reforma da unidade a que se destina, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

4.2. A Renovação do contrato 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;

4.3. A Renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de renovação, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. Compete ao **LOCATÁRIO:**

a) O pagamento relativo às tarifas de energia elétrica;

b) Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

c) Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;

d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

e) 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;

f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Compete ao **LOCADOR:**

a) Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
b) Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
c) Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
e) Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
f) Realizar manutenção periódica no sistema de ar-condicionado conforme determina a Lei 13.589/2018 e normas técnicas;
g) Realizar manutenção periódica no sistema de Elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações;
h) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
i) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
j) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
k) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

6.2. As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo LOCADOR, respeitando – se o devido processo legal, caso este venha a infringir as alíneas de "a" à "k" contidas nesta cláusula;

6.3. No caso de incidir quaisquer das hipóteses da alínea "k" referente as despesas extraordinárias as partes estipulam o pagamento mensal pelo LOCADOR de 50% (cinquenta por cento) no valor de um aluguel à época da ocorrência dos fatos e enquanto não for sanada a situação ensejadora do fato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO GESTOR E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. Logo após a assinatura do presente contrato a SEMUSA deverá designar os servidores para gerenciar e fiscalizar o contrato, incumbindo a estes informar ao setor competente toda e qualquer irregularidade que venha a ocorrer, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO

8.1. É proibido ao LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O preço aludido na Cláusula Terceira abrange o pagamento, os encargos e custos de responsabilidade do LOCADOR, especialmente o imposto incidente sobre o imóvel. Os custos diretos e indiretos, bem como, os demais custos inerentes à manutenção da segurança do imóvel e outros necessários ao perfeito cumprimento deste contrato.

9.2. Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:
a) Objeto do contrato;
b) Número do processo;
c) Número da nota de empenho;
d) Mês de referência;
e) Valor do aluguel;
d) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR;

9.3. O vencimento do aluguel, objeto deste contrato de locação, ocorrerá todo dia 30 de cada mês.

9.4. O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dez) dias úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica o LOCATÁRIO obrigado a promover a atualização financeira dos valores a serem pagos,

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos, se pleiteado pelo Locador.

9.5. O recibo será apresentado pelo LOCADOR em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. Este contrato poderá ser rescindido em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009, bem como, por acordo entre as partes, nos termos do que disciplina o art. 138, da Lei nº 14.133/2021;

10.2. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4° da Lei n°. 8.245/91);

10.3. Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse da Administração Pública ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato a qualquer momento, sem a aplicação de multa ou qualquer ônus, mediante aviso prévio;

10.4. Fica dispensado qualquer obra, reforma, ampliação, ou demolição, para efeitos de entrega das chaves do imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO

11.1. Ocorrendo o término contratual o LOCATÁRIO poderá reformar ou indenizar o LOCADOR por eventuais desgastes ocorridos durante a utilização do prédio, salvo, os que ocorrerem em decorrência do uso normal do imóvel;

11.1.1. Na hipótese de indenização será ofertado pela administração, baseada em avaliação feita a pedido do fiscal do contrato ao departamento de engenharia responsável e nos registros fotográficos feitos antes e depois da rescisão do contrato, não podendo ser superior ao valor de 01(um) aluguel vigente;

11.1.2. O valor da indenização ofertado pela administração, a requerimento do LOCADOR, poderá ser alvo do contraditório e ampla defesa.

11.1.3. Nos casos previstos no item 11.1. desta cláusula (reforma ou indenização) não incidirá a cobrança de aluguéis ao LOCATÁRIO durante o tempo necessário para conclusão da reforma ou dos trâmites processuais atinentes a indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS

12.1. O presente contrato de locação de imóvel será regido pela Lei nº 14.133/2021, no que couber e pela Lei nº 8.245/1.991 e suas alterações. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENADORIA JURÍDICA DE SAÚDE
CONTRATO Nº 25/2024/COJUSA/PGM
PROCESSO Nº 00600-00011743/2024-12

Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Velho/RO, para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente termo de renovação de contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1. Após as assinaturas deste contrato, o LOCATÁRIO providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente contrato, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e duas testemunhas que também o assinam, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para seu fiel cumprimento, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Município.

Porto Velho, 26 de dezembro de 2024.

ELIANA PASINI
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

LUIZA VIEIRA AUGUSTO DOS SANTOS
REPRESENTANTE DO LOCADOR

EDUARDO MAIELA VALVERDE OLIVEIRA ARAÚJO
Coordenador Jurídico
COJUSA/PGM/SEMUSA

TESTEMUNHAS:

NOME:	NOME:
CPF Nº:	CPF Nº:
RG Nº:	RG Nº:

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4

Assinado por **Eliana Pasini** - Secretária Municipal da Saúde - Em: 26/12/2024, 12:06:22

Assinado por **Eduardo Maiela Valverde Oliveira Araújo** - Assessor Jurídico - Em: 26/12/2024, 10:42:43

Documento assinado digitalmente.Acesse https://epmpv.portovelho.ro.gov.br/?a=autenticidade e informe o e-DOC 34ACE1D4