



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato nº. 86/2024

Dispensa de Licitação nº 0094/2024

Processo nº. 8743/2023

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE E
AFRÂNIO EVARISTO.**

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 nº 04.384.829/0001-96 com sede na Av. Augusto Franco Nº 3.150, Bairro Ponto Novo, Centro Administrativo da Saúde Senador Gilvan Rocha, Aracaju-SE, CEP 49.097-670, representada legalmente pelo titular **CLÁUDIO MITIDIERI SIMÕES**, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF/MF nº ###.618.105-##, adiante denominado LOCATÁRIO, **AFRÂNIO EVARISTO**, brasileiro, e-mail: afraniofotostudio@gmail.com residente e domiciliado na AV. Azilda silveira sobral, Nº 32, Bairro Centro, Complemento Res. José Garcez, CEP: 49120-000 Itaporanga/Sergipe, Contato (79) 99972-9682, inscrito no CPF/MF sob o nº ###.647.808-##, portador da RG nº 1273120 SSP/SE, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo virtual nº 8743/2023, 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 Rodovia Arnaldo Garças nº 244, Centro, CEP: 49.120-000, Itaporanga/SE, matriculado no Cartório 1º Ofício do Registro Imobiliário da Comarca de Itaporanga D’Ajuda/Sergipe sob o nº 1541.

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 sediar a Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU 192 Sergipe no Município de Itaporanga D’Ajuda - Sergipe.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

- O prazo da presente contrato locação é de 30 (trinta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 108 (cento e oito) meses.

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

4.1- Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, através da CEHOP, datado de 21 de março de 2024, 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\$ 2050,00 (dois mil e cinquenta 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 nº.10.192, de 14.02.2001, e



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

levará em consideração o INPC.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 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 nº 242 – Manutenção Técnica e Operacional do Serviço de Atendimento Móvel as Urgências - SAMU e suas Unidades Subordinadas, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36, Fonte: 1500, Complemento do orçamento:1002 da SES para o exercício de 2024.

CLÁUSULA SÉTIMA

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



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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 mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- IX – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA

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



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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 por quaisquer das partes;

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.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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 condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do 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 art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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

- 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 Gilmar Matias de Andrade, CPF: ###.801.975.## RG 3023600-2 SSP/SE - Fiscal (Coordenador Administrativo – SAMU 192 Sergipe) para o acompanhamento do contrato, como suplente Mariluci Nascimento Gomes, CPF: ###.087.415-##, RG 1250011 SSP/SE Suplente (Gerente Administrativa – SAMU 192 Sergipe), 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

22 – DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

– 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



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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 02(duas) vias de igual teor e forma.

Aracaju, de de 2024.

AFRÂNIO EVARISTO
Locador

**SECRETARIA DO ESTADO DA
SAÚDE DE SERGIPE**
Rep. pela Secretário
CLÁUDIO MITIDIERI SIMÕES

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF ou RG:

Nome _____

CPF ou RG:



Documento assinado digitalmente
AFRÂNIO EVARISTO
Data: 22/08/2024 15:51:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: Y5JA-VIMG-R5EM-UFPK



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/09/2024 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- CLAUDIO MITIDIERI SIMOES - 05/09/2024 11:07:06 (Certificado Digital)
- AFRANIO EVARISTO - 22/08/2024 15:51:33 (Certificado Digital)