



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CONTRATO Nº. 004/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO IN0077/2025
PROCESSO Nº. 37.421/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE
SERGIPE, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE E A
**EMPRESA COMERCIA ASSESSORIA E
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

O ESTADO DE SERGIPE, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo do Estado de Sergipe, inscrita no CNPJ sob 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, neste ato representada por seu Secretário de Estado, **JARDEL MITERMAYER GÓIS**, brasileiro, gestor, casado, CPF: XXX.454.925-XX, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **COMERCIA ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF de n.º 51.695.321/0001-99, localizado na Rua Pastor Euclides Arlindo, 595 – Pereira Lobo – CEP.: 49.052-330 – Aracaju/SE, neste ato representado Sra. **Luana Claudia Batista dos Santos**, inscrita no CPF nº : ###.009.195-## RG: 1.564.356 SSP/SE, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da lei federal n. 14.133/2021, de 01 de abril de 2021, especialmente do artigo 74, inciso V do referido diploma legal, e suas alterações posteriores, e de acordo com o **processo administrativo nº. 37.421/2024 COMP.CON.DIRETA-SES**, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Este contrato tem por objeto a locação de imóvel situado no endereço Lote nº 11, Avenida Paulo Maia Lopes, Loteamento Caminho do Porto, Barra dos Coqueiros/SE, Área total 222,30 (duzentos e vinte e dois vírgula trinta) metros quadrados, com Matrícula no Cartório do 2º Ofício da Barra dos Coqueiros/SE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

- 2.1. A presente locação visa a atender a finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para sediar a SAMU 192 Sergipe.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

- 3.1. O prazo de vigência será de 30 (trinta) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

§1º 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 celebrá-lo em nome do Locatário.

§2º Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado de Sergipe, Órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

§3º 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 – DO ALUGUEL

4.1. Tendo em vista os valores praticados no mercado imobiliário da região, conforme pesquisa e avaliação realizada pela CEHOP, levando em consideração às características do bem e a disponibilização dos bens móveis e equipamentos, as partes, fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 6.477,00 [seis mil e quatrocentos e setenta e sete reais].

§1º O locador anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.

§2º O Reajuste do preço contratado se dará a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei n. 10.192 de 14 de fevereiro de 2.001, e levará em consideração o INPC.

§3º O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, inciso I, da Lei Federal nº. 14.133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

§1º Havendo atraso no pagamento, fica o Locatário obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao Locador, obedecendo a variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DOS RECURSOS

6.1. As despesas decorrentes do presente contrato de locação decorrerão da seguinte dotação orçamentária:



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIF/ PROG/FUNÇÃO	PROJ. ATIV.	ELEM. DE DESPESA	FR	c.o	VALOR MENSAL
20401	10.302.0017	242 – Manutenção Técnica e Operacional do Serviço de Atendimento Móvel as Urgências – SAMU	3.3.90.39	1500	1002	6.477,00

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O Locador é obrigado a:

7.1. Entregar ao Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

7.2. Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.3. Responder aos vícios estruturais ocultos comprovadamente preexistentes;

7.4. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

7.5. Pagar as taxas de administração, imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.6. Pagar os impostos e taxas;

7.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8. O Locatário é obrigado a:

8.1. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos da locação, nos prazos e condições ajustados neste contrato;

8.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para atendimento de finalidade pública, zelando por sua adequada destinação, conservação e regular utilização;

8.3. Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria inicial, ressalvadas apenas as deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas resultantes de caso fortuito ou força maior devidamente comprovados;

8.4. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano, vício, defeito estrutural ou fato cuja reparação não lhe caiba, bem como eventuais turbações ou ameaças de terceiros;

8.5. Realizar, às suas expensas, a imediata reparação de quaisquer danos e a execução de toda manutenção preventiva e corretiva do imóvel e de suas instalações, equipamentos, sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, revestimentos, acabamentos



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

e demais componentes, ainda que decorrentes do uso regular, desgaste natural, ação de seus prepostos, terceiros, usuários ou do exercício de suas atividades, responsabilizando-se integralmente pela conservação do bem durante toda a vigência da locação;

8.6. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos, taxas, contribuições, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigidos ao próprio Locatário;

8.7. Pagar integralmente as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, telefonia, internet, água, esgoto, condomínio, IPTU e taxas extraordinárias, e quaisquer encargos incidentes sobre o imóvel durante a vigência da locação;

8.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir a visita por terceiros em caso de alienação do imóvel, quando não houver interesse no exercício do direito de preferência;

8.9. Assumir integral e exclusivamente a responsabilidade pela conservação, manutenção, reparação e substituição de quaisquer elementos do imóvel, realizando, às suas expensas, todos os reparos de natureza preventiva, corretiva, ordinária ou extraordinária que se fizerem necessários durante a vigência da locação, ficando o Locador isento de qualquer obrigação de execução ou ressarcimento a tal título.

PARÁGRAFO ÚNICO: Excluem-se dessa responsabilidade apenas os reparos estruturais comprovadamente decorrentes de vícios construtivos, defeitos de obra ou problemas preexistentes à entrega do imóvel, desde que não tenham sido causados ou agravados por ação ou omissão do Locatário. Fica expressamente vedado ao Locatário pleitear reembolso, indenização, retenção, compensação ou abatimento de aluguéis ou encargos, bem como suspender pagamentos ou rescindir o contrato em razão de reparos, manutenções ou benfeitorias realizadas, ainda que urgentes ou necessárias.

CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9. Com base nos artigos 115 e 136 da Lei 14.133/2021 são atribuídas ao Locatário as seguintes prerrogativas:

9.1. Modificar desde que com a devida anuência do Locador, o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurado ao Locador a manutenção do equilíbrio-econômico-financeiro do ajuste;

9.2. A rescisão unilateral imotivada por parte do Locatário deverá ser precedida de aviso prévio mínimo de 90 (noventa) dias, assegurado ao Locador o recebimento dos aluguéis e encargos correspondentes ao período ou indenização equivalente. A rescisão motivada poderá ocorrer independentemente de multa, nas hipóteses de inadimplemento contratual do Locador ou ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a execução do contrato.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10. Além da hipótese unilateral por parte do Locatário enumeradas na cláusula anterior, poderá rescindido o presente contrato:

10.1 Por mutuo acordo entre as partes;

10.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

10.3 Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo Locatários;

10.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11. O Locatário fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária, nos termos da Instrução Normativa Conjunta Nº 01/2010 – PGE/SEAD. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo Locador.

11.1 As benfeitorias necessárias deverão ser previamente autorizada pelo Locador.

11.2 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo Locatário poderá ser levantada, as suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.3 Salvo ajuste expresso e escrito em termo aditivo, nenhuma benfeitoria realizada pelo Locatário será indenizável, incorporando-se automaticamente ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei n. 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.

12.1. O Locador terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1. Na hipótese de o Locatário não possuir o interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da lei 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 – DA PUBLICIDADE

14.1. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do inciso II do art.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

94 da Lei 14.133/2021, como condição indispensável a sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA AVERBAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17.1. É da responsabilidade da Locatária efetuar a retenção do Imposto de Renda, nos termos da legislação federal, incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do Ordenador de Despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18.1. 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, § único da lei n. 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO EXECUTOR

19.1. Fica designado o servidor Gilmar Matias de Andrade, CPF: ####. 801.975. ## RG 3023600-2 SSP/SE, Coordenador Administrativo – SAMU 192 Sergipe, lotado na Superintendência do SAMU Sergipe, para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente Secretaria de Estado da Saúde sobre os fatos ocorridos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20.1. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO SEGURO

21.1. Caberá ao Locador manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – 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, por parte do Locatário, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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. A suspensão do pagamento somente ocorrerá se houver impedimento total de uso do imóvel por prazo superior a 30 dias consecutivos, devidamente comprovado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – 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 instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Aracaju/SE, 24 de fevereiro de 2026.

JARDEL MITERMAYER GÓIS
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
LOCATÁRIO

COMERCIA ASSESSORIA E
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
LTD:51695321000199

Assinado digitalmente por COMERCIA ASSESSORIA E CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA LTD:51695321000199
ND: C=BR, CN=CP-Brasil, S=SE, L=ARACAJU, OU=53113418000171, OU=
Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=
videoconferencia, CN=COMERCIA ASSESSORIA E CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA LTD:51695321000199
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.02.24 10:44:09-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

LUANA CLAUDIA BATISTA DOS SANTOS
COMERCIA ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
LOCADOR

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: FOYK-SL64-DI28-IDBD



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/02/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- JARDEL MITERMAYER GOIS 24/02/2026 14:08:03 (Certificado Digital)
- COMERCIA ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTD 24/02/2026 10:44:09 (Certificado Digital)