CONTRATO N° 001/2013 – SEMHAB
PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 030.0001/2013 - SEMHAB

DISPENSA DE LICITAÇÃO - Art. 24, X da Lei 8.666/93

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SEMHAB E A CLÍNICA DE TRATAMENTO FISIOTERÁPICO LTDA, TENDO COMO EMBASAMENTO LEGAL NA LEI FEDERAL N.° 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993, COM SEUS ACRÉSCIMOS E MODIFICAÇÕES, E NA LEI N.° 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991, COM SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES.

O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA MUNICIPAL HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - SEMHAB**, com sede, foro e administração nesta Capital, à Rua Desembargador Pires de Castro n. 688, Centro/Sul, inscrita no CGC do MF sob o n° 06.554.869/0020-27, denominada **LOCATÁRIA,** neste ato representada pelo seu Secretário, o Engº. Marco Antônio Ayres Corrêa Lima, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n. 048.215.993-68, Cédula de Identidade n. 392.773-CE, domiciliado à Rua Uruguai n. 1684, bairro Cidade Nova, CEP: 64.017.590, Teresina-PI, e a Clínica de Tratamento Fisioterápico Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 04.103.260/0001-43, e sediada na Avenida Elias João Tajra n. 1720, bairro Jóquei Clube, CEP: 64049-300, telefone: (86) 3087-2222, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada por Fernanda de Noronha Ribeiro Daniel, brasileira, portadora do RG n. 590.707-PI, inscrita no CPF sob o n. 228.019.103-25, residente e domiciliada à Avenida Marechal Castelo Branco n. 611, Ed. Beverly Hills, Apto. n. 701, bairro Cabral, Teresina-Piauí, tem justo e acordado celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com fundamento na Lei Federal n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações posteriores, e na **Lei n. 8.245, de 18/10/91** no quer lhe for aplicável, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O imóvel objeto desta locação localiza-se à Rua Desembargador Pires de Castro n. 688, Centro/Sul, Teresina-PI, CEP: 64049-300.

Parágrafo primeiro – Os aparelhos de ar condicionado, os móveis e o elevador encontram-se englobados no presente contrato de locação, conforme acordado entres as partes contratantes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA:

O imóvel objeto da presente locação servirá de sede da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEMHAB.

Parágrafo primeiro – Fica convencionado entre as partes, que por razões de interesse público, poderá o locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao locador.

Parágrafo segundo – A modificação da destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município de Teresina – PGM.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

O prazo da presente locação é de **48 (quarenta e oito) meses**, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual ou inferior período, desde que devidamente justificado por escrito, mediante autorização da CONTRATANTE, de acordo com as partes e nos termos da Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações posteriores, a menos que uma das partes manifeste expressamente até 60 (sessenta) dias antes do seu término.

Parágrafo primeiro – O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante celebração de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO, contando a partir da data inicial de vigência do primeiro contrato de locação do imóvel em questão.

Parágrafo segundo – Durante a vigência do contrato, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEMHAB reserva-se o direito de denúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL:

Considerando o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário de Teresina, as partes fixam o aluguel mensal em **R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais),** valor este no qual estão incluídos, além da locação do imóvel, os aparelhos de ar condicionado, tipo split, e os móveis existentes no local.

Parágrafo primeiro – A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente as disposições da Lei Federal n. 4.320/64 e suas alterações posteriores.

Parágrafo segundo - É defeso ao LOCADOR exigir pagamento antecipado do aluguel.

Parágrafo terceiro – O pagamento será realizado através de depósito em conta corrente do Banco do Brasil, Agência 1637-3, Conta n. 11040-X, em favor do LOCADOR.

Parágrafo quarto – Nos termos da Lei Federal n. 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel, tendo por base a variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, na sua extinção, por outro índice que vier a substituí-lo, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

Parágrafo quinto – Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo da realização de cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado, pela LOCATÁRIA, juntando-se ao mesmo o respectivo memorial de cálculo do reajuste pretendido, o qual deverá ser encaminhado por escrito à LOCATÁRIA.

Parágrafo sexto – O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, § 8º da Lei Federal n. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do

Município de Teresina – PGM.

Parágrafo sétimo – o valor mensal do aluguel será pago juntamente com as importâncias correspondentes às obrigações previstas na Cláusula Sexta até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA QUINTA - DA FONTE DE RECURSOS:

As despesas decorrentes da execução dos serviços, respectivamente, objeto deste contrato correrão à conta da seguinte Classificação Orçamentária:

- ***Projeto/Atividade: 2234***
- ***Fonte de Recursos: 0100***
- ***Elemento de Despesa: 33.90.39***

Parágrafo primeiro - O pagamento do aluguel e encargos fora do prazo estabelecido na presente cláusula importará a cobrança de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel e aos encargos em atraso, acrescida de juros de mora de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) ao dia.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Todos os impostos, taxas, e as despesas com água, esgoto e energia elétrica incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade da SEMHAB.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES DECORRENTES DE MÁ UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos, provenientes de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel locado, serão de inteira responsabilidade da SEMHAB.

CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A SEMHAB se obriga a conservar o imóvel e a devolvê-lo, quando findar a locação, em boas condições, ressalvados os desgastes naturais do uso regular.

Parágrafo único – Os gastos com manutenção e/ou conservação e eventuais substituições de peças e acessórios do elevador existente no prédio objeto do presente contrato, são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA - DA INDENIZAÇÃO:

A SEMHAB poderá optar pela indenização em substituição a eventuais reformas, desde que haja dotação orçamentária a devida autorização e a concordância do LOCADOR, inclusive quando ao valor a ser indenizado. As condições do imóvel serão constatadas e orçadas mediante Termo de Vistoria, a ser confrontado com aquele firmado, no recebimento do imóvel, por profissional de Engenharia qualificado, preferencialmente do quadro funcional da SEMHAB.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS:

A SEMHAB poderá, mediante prévia e expressa aquiescência do LOCADOR, realizar no imóvel benfeitorias ou adaptações necessárias à conveniente instalação dos serviços, sem comprometer a estabilidade e a segurança. Uma vez feitas, aderirão ao prédio, desistindo a SEMHAB, expressamente, neste ato, de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes, mesmo que se trate de benfeitorias necessárias, podendo

apenas, finda a locação, remover as adaptações, benfeitorias e equipamentos que puderem ser retirados sem causar dano ao imóvel.

Parágrafo primeiro – o valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos aluguéis 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 expresso consentimento por escrito da LOCADORA

Parágrafo segundo – na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

Parágrafo terceiro – finda a locação, toda e qualquer benfeitoria não removível realizada pela LOCATÁRIA poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:

O LOCADOR expressamente se obriga, no caso de alienação do presente imóvel e na vigência do contrato ou de qualquer prorrogação, a fazer constar na respectiva Escritura de Compra e Venda a existência deste instrumento contratual, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas.

Parágrafo primeiro - A LOCADORA, no caso de alienação do imóvel ora locado, concederá preferencialmente à SEMHAB o direito de compra desse imóvel, permitindo que manifeste inequívoco interesse na sua aquisição, no prazo de 30 (trinta) dias, após ciência da oferta.

Parágrafo segundo – Na hipótese de a LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme disposto no artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91) que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiro permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

12.1. A par do estabelecido no artigo 22 da Lei n. 8.245/91, O LOCADOR é obrigado a:

I. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
II. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
III. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
IV. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada quitação genérica;
V. Pagar taxas de administração imobiliária e intermediações, se existirem;
VI. Pagar impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venha a incidir sobre o imóvel;
VII. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houverem, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente s enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

13.1. A par do estabelecido no artigo 23 da Lei n. 8.245/91, A LOCATÁRIA é obrigada 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 da LOCADORA 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 por seus agentes;
VI. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa, ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
VII. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
VIII. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que o mesmo seja visitado por terceiros, na hipótese de alienação do imóvel enquanto não possuir interesse no exercício do seu direito de preferência de aquisição;
IX. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais àquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1° do artigo 23 da Lei n. 8.245/91;
X. Permitir a realização de reparos urgentes pela LOCADORA, 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 DÉCIMA QUARTA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA:

14.1. Com base no §3° do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei n. 8.666/93 são atribuídas à LOCATÁRIA 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 à LOCADORA 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 contidos na cláusula décima oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO REGISTRO:

Este Contrato de Locação deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua assinatura, correndo tal despesa por conta do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS:

Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Município de Teresina – PGM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE:

O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo. A infração de qualquer cláusula poderá acarretar a rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO:

Haverá rescisão imediata e de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nas verificações de infração a qualquer cláusula, condição ou obrigação deste contrato ou do Regulamento do Edifício, se for o caso.

A rescisão ocorrerá, ainda, se o LOCADOR dispuser do imóvel para cobrir débitos de qualquer natureza. A parte infratora fica obrigada a pagar multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes; em procedimento judicial, o montante das despesas realizadas.

Parágrafo primeiro – A SEMHAB poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, desde que comunique ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias**, a sua intenção. Constituem motivos para rescisão do Contrato, além dos demais previstos no artigo 77 da Lei Federal n. 8.666/93:

a) O não cumprimento de cláusulas contratuais;
b) A decretação de falência ou instauração de insolvência civil da empresa;
c) A dissolução da sociedade ou falecimento do locador;
d) A alteração social ou modificação da finalidade ou estrutura da empresa que prejudique a execução do contrato;
e) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo segundo - Por razões de interesse público de alta relevância, a LOCATÁRIA poderá promover a rescisão unilateral do contrato, mediante notificação, por escrito, à LOCADORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

Parágrafo terceiro - A rescisão unilateral dar-se-á sempre tomando como Termo Final do Contrato o último dia do mês, após o decurso do prazo determinado no item anterior;

Parágrafo quarto – Rescindido o contrato pelos motivos enumerados na alínea "e" e no parágrafo segundo desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, será a mesma ressarcida dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o presente ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS DEMAIS CASOS DE RESCISÃO:

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA, 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 qualquer das partes;
III. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA, por prazo superior a 90 (noventa) dias;
IV. Em virtude de desapropriação do imóvel, de desocupação determinada pelo Poder Público ou em caso de incêndio;
V. Para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA no imóvel ou, podendo, ela se recuse a consenti-las.

Parágrafo único – na hipótese de ser a LOCADORA pessoa física, sua morte acarretará a transmissão da locação aos herdeiros desta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS CASOS OMISSOS:

Os casos omissos serão submetidos ao parecer do Órgão Jurídico da PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA, e resolvidos de conformidade com o preceituado na Lei nº 8.666/93, suas alterações posteriores, a Lei n. 8.245/91 e demais legislação vigente.
Os casos omissos e os que se tornarem controvertidos serão decididos pela Lei nº 8.666/93, pela Lei n. 8.245/91 sendo garantido à LOCADORA o contraditório e ampla defesa de seus interesses.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO:

A SEMHAB fará, obrigatoriamente, a publicação do resumo deste Contrato no Diário Oficial do Município - DOM, até o 5.º dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias daquela data, em cumprimento à Lei n.º 8.666, de 21/06/93, e alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO:

Integram o presente contrato e a eles são remissivos, a proposta da LOCADORA e os documentos e certidões apresentados pela LOCATÁRIA no processo administrativo, a Lei n.º 8.666/93, suas alterações posteriores e demais legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO:

Fica eleito o foro da cidade de Teresina, Estado do Piauí, como competente para dirimir as questões decorrentes da execução deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem assim ajustadas, firmam as partes o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, que, depois de achadas conforme, na presença das testemunhas também signatárias, assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o pactuado, por si, seus herdeiros e sucessores, para que surtam os efeitos reais e jurídicos nele previstos

Teresina, 15 de janeiro de 2013.

Engº. Marco Antônio Ayres Corrêa Lima
Secretário da SEMHAB
LOCATÁRIA

Fernanda de Noronha Ribeiro Daniel
Fernanda de Noronha Ribeiro Daniel
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

Maria da Cruz Euclides da Silva **RG** 1490952

Rosiane Mª Carvalho Santos **RG** 2·038·354