



**Ministério da Saúde
Núcleo Estadual no Tocantins**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A UNIÃO FEDERAL POR INTERMÉDIO
DO NÚCLEO ESTADUAL DO MINISTÉRIO DA
SAÚDE NO TOCANTINS E EXATA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME.**

Aos 16 dias do mês de novembro do ano de 2010 (dois mil e dez), na sede do Ministério da Saúde, nesta capital, de um lado a União Federal por intermédio do **Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Tocantins**, situado à 103 Sul, Av. LO 01, Lote 82 – Palmas-TO, inscrita no CNPJ n.º 00.394.544/0200-20, neste caso representado pelo seu Ordenador de Despesas o Sr. Frederico Frederique Silvério, no uso das atribuições que lhe são conferidas através do Artigo 4º da Portaria n.º 1.147 de 11/10/2000, do Gabinete do Ministro, publicada no DOU de 16/10/2000 e da portaria 3.512, Publicado no DOU n.º 218, seção II página 38, de 16/11/2010, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, e **Exata Empreendimentos imobiliários LTDA-ME**, situado à Qd. 104 Sul, Rua SE 01, Sala 07-A, inscrita no CNPJ n.º 11.014.913/0001-83, com sede em Palmas-TO, denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelo Elaine Montanha de Almeida Homaidan, portador da Cédula de Identidade n.º MG-907.875 e CPF n.º 272.411.906-10, tendo em vista o que consta no Processo n.º **25026.002172/2010-31**, e conforme ato autorizado às fls. 46, resolvem celebrar este contrato de locação do imóvel comercial, situado em Palmas-TO, imóvel a Avenida LO 02, ACNE II, conjunto 01, Lote 24, em Palmas – TO, com M.² 3.011,51 m², decorrentes da **DISPENSA DE LICITAÇÃO de n.º 10/2010**, nos termos das disposições ínsitas no inciso nos termos das disposições ínsitas no inciso X, artigo 24 da Lei n.º 8.666, de 1993, no Decreto n.º 2.271, de 1997, e na Instrução Normativa SLTI/MPOG n.º 2, de 30 de abril de 2008, e demais legislações

el.

correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do Edifício Comercial situado a Avenida LO 02, ACNE II, conjunto 01, Lote 24, em Palmas-TO, para abrigar a sede do Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Tocantins – NEMS/TO.

Parágrafo único. Fazem parte integrante do presente contrato independentemente da transcrição, a proposta da LOCADORA, a Dispensa de Licitação e demais elementos constantes no Processo nº 25026.002172/2010-31.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

A locadora é obrigada a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

Parágrafo único. Para que o imóvel esteja em estado de servir ao uso a que se destina é necessário que se realize as seguintes adequações:

- a) Instalação de todas as luminárias e lâmpadas no prédio;
- b) Criação de estrutura básica para instalação de copa;
- c) Instalação de vidro de isolamento do ambiente interno no pavimento térreo, devendo conter 02 (duas) portas de acesso.
- d) Manter sem modificações a atual estrutura de rede lógica e elétrica do imóvel;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, conforme normas de segurança estabelecidas pelo corpo de bombeiros, assim como a recarga dos extintores no caso de utilização ou vencimento dos mesmos;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

São obrigações da Locatária:

[assinatura] [assinatura]

- I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II. Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 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, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum;
- e) Manutenção e conservação de elevadores;
- f) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;





g) Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

CLÁUSULA QUARTA – DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

Parágrafo primeiro. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Parágrafo segundo. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

A Locatária pagará ao Locador pela locação do objeto discriminado o valor mensal de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), perfazendo um valor anual de R\$ 792.000,00 (setecentos e noventa e dois mil reais).

Parágrafo primeiro. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela administração, o valor devido será acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados a taxa de 0,5 % (meio por cento) ao mês ou 6 % (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = \frac{TX}{100}$$

365

EM= I X M X VP, onde:

I= Índice de Atualização Financeira;

TX= Percentual da Taxa de Juros de Mora Anual;

EM= Encargos Moratórios;

N= Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP= Valor da parcela em atraso;

Parágrafo segundo. O valor do aluguel será reajustado apenas se o contrato for prorrogado, ou seja, a cada dois anos de vigência, mediante a aplicação do índice IGP-M FGV acumulando para o período admitindo- se inclusive a redução do preço, em caso de índice negativo.

Parágrafo terceiro. O reajuste positivo dependerá da comprovação de compatibilidade do valor do aluguel, reajustado, com a média de mercado, o que será comprovado mediante avaliação pela SPU/TO. Se o reajuste superar o preço da avaliação da SPU/TO, a locação somente será prorrogada, mediante a manutenção dos valores no patamar admitido por aquele órgão público.

Parágrafo quarto. O valor pactuado poderá ser revisto mediante solicitação de ambas as partes, com vista à manutenção da cláusula econômico-financeira do presente contrato, na forma do art. 65, II, 'd', da Lei 8.666/93. A aplicação dessa subcláusula independe de prazo, devendo- se apenas comprovar a incidência de álea extraordinária que altere o equilíbrio contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

De acordo com o inciso III, do artigo 55, da Lei n.º 8.666/93 fica estabelecido que:

- a. O pagamento será mensal e liberado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao da locação, contados a partir da entrada da

[assinatura]

documentação completa e considerada perfeita, na ADM/Logística/NEMS/TO, sendo que as Notas Fiscais deverão atender às Exigências dos órgãos de Fiscalização;

- b. A documentação, para efeito de pagamento, será constituída de Notas Fiscais/Faturas devidamente atestadas pelo setor competente da Coordenação – Geral de Recursos Logísticos da Locatária ;
- c. Por atraso no pagamento das faturas, a Locatária, ficará sujeita a atualização monetária do valor faturado, calculado a partir do 10 (décimo) dia após o vencimento até a data de seu efetivo pagamento, segundo índices oficiais que estiverem em vigor , fixados pelo Governo Federal

CLÁUSULA SÉTIMA-DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste Contrato, no presente exercício, correrão á conta do Programa de Trabalho nº.005478, Fonte de Recurso nº.015100000, Natureza da Despesa nº.339039, Nota de Empenho nº. 2010NE _____, no valor de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais).

Parágrafo único. Nos exercícios financeiros subsequentes, as despesas correrão á conta das dotações orçamentárias específicas, próprias para atender as despesas de mesma natureza, ficando o empenho e posterior pagamento a cargo do Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Tocantins.

CLÁUSULA OITAVA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

[Handwritten signatures]

a. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

b. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

c. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

d. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA NONA - INEXECUÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL

O contrato poderá ser rescindido em caso de inexecução, nos termos da lei 8.245/91 com todas as suas alterações posteriores. Em homenagem ao art. 78, XV da Lei 8.666/93, a ação de despejo, no presente contrato, somente será possível quando se configurar atraso superior a 90(noventa) dias dos pagamentos devidos pela administração.

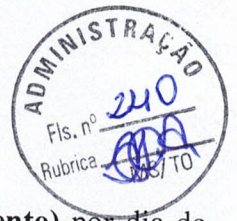
CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Parágrafo primeiro - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

[assinatura]

al.



b. Multa: Moratória de até **0,33% (trinta e três centésimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 9,9% correspondente a até **30** dias;

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o **MINISTÉRIO DA SAÚDE**, pelo prazo de até dois anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

e. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Parágrafo segundo - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

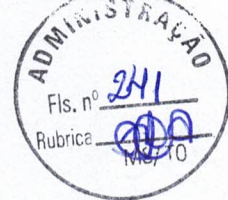
a. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

Parágrafo terceiro - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

Parágrafo quarto - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.



a. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

b. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

c. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

d. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis da notificação, à autoridade superior aquela que aplicou a sanção, ficando sobrestada a mesma até o julgamento do pleito, nos termos do artigo 109, da Lei nº 8.666/93.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

O presente Contrato vigorará 24(vinte e quatro) meses da data de sua assinatura, prorrogável sucessivamente, por períodos iguais ou não, a critério das partes e por meio de aditamento contratual.

Parágrafo único. O NEMS/TO poderá devolver o imóvel no curso da vigência do contrato, desde que o locador seja notificado com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA-DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá o LOCATÁRIO, providenciar a publicação deste Contrato, no Diário Oficial da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA-DO FORO

Eventuais conflitos decorrentes do presente contrato deverão ser submetidos ao Núcleo de Assessoramento Jurídico em Palmas-NAJTO, para tentativa de solução administrativa. Se não for possível a dissolução do conflito na esfera administrativa, o foro judicial é o da Justiça Federal, Seção Judiciária do Tocantins com sede na cidade de Palmas, nos termos do art.109, I, da Constituição Federal.

E, assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes, a seguir, firmam o presente Contrato, em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, cujo instrumento ficará arquivado na Administração do Núcleo Estadual do Ministério da Saúde/TO, conforme dispõe o Artigo 60 da Lei nº 8.666/93.

Palmas- TO, 16 de novembro de 2010

Frederico Frederique Silvério
Chefe de Divisão de Convênios e Gestão

NEMS/TO
LOCATÁRIA

Exata Empreendimentos
Imobiliários LTDA-ME

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

- 1)
- 2)

Fátima S. Toledo
Responsável Recursos de
Logística/ADM/MS-TO

Jenilsa Alves Cirqueira
Seção de Adm. e Logística
NEMS/TO Mat. 1786664