



ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CONTRATO Nº 113/2016/SES  
PROCESSO Nº 125.940/2016/SES

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O ESTADO DO MARANHÃO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE E, DO OUTRO LADO, A EMPRESA CLÍNICA MATERNO INFANTIL ELDORADO LTDA, NA FORMA ABAIXO.

O ESTADO DO MARANHÃO, através da SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE – SES, situada na Av. Carlos Cunha, s/n, Calhau, nesta Capital, inscrita no CNPJ n.º 02.973.240/0001-06, doravante denominada **LOCATÁRIO**, neste ato, representada por seu Secretário, Senhor **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA LULA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador do RG. n.º. 68312297-5 SSP/MA, inscrito no CPF sob o n.º 912.886.063-20, residente e domiciliado na Rua dos Juritis, Ed. Mirela, Apto. 305, Bairro Renascença, São Luís – MA, e do outro lado a empresa **CLINICA MATERNO INFANTIL ELDORADO LTDA - EPP** inscrita no CNPJ sob o n.º 00.124.249/0001-09, estabelecida à Rua Cantanhede, n.º 03, quadra 44, Bairro: Jardim Eldorado - Turu – CEP: 65.067-220 – São Luís - MA, representada por sua sócia Sr.ª. **IDENI VIANA DE CARVALHO**, brasileira, divorciada, médica, portadora do RG n.º 1160917997 GEJUSPC/MA, inscrita no CPF n.º. 329.836.623-49, residente e domiciliada à Rua Santa Quitéria, n.º 09 – Bairro: Jardim Eldorado – CEP: 65.067-392 São Luís - MA, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, na modalidade Dispensa de Licitação, tendo em vista o Processo Administrativo n.º 125.940/2016/SES, nos termos da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, de acordo com as disposições constantes no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, e suas alterações, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 30/06/2016, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O Contrato tem por objeto a “Locação de imóvel da **Clinica Materno Infantil Eldorado**, incluindo equipamentos e mobiliário, com 1.927,44 m<sup>2</sup>, constituído de: 60 (sessenta) leitos de enfermaria e UTI, 18 (dezoito) dos quais são instalados com 04 (quatro) salas de centro cirúrgico, 10 (dez) consultórios médicos equipados para acompanhamento ambulatorial, instalações administrativas com 02 (duas) recepções, 01 (um) laboratório, 05 (cinco) salas de exames e 01(um) banco de sangue; 12 (doze) leitos com banheiros separados, com canalização de oxigênio, ar comprimido e sala de reanimação neonatal e 03 (três) leitos de recuperação pós-anestésica e amplo estacionamento com área total de 3.927,42 m<sup>2</sup>, situado à Rua Cantanhede, n.º 03, quadra 44, Bairro: Jardim Eldorado - Turu – CEP: 65.067-220, para funcionamento dos serviços de ortopedia desta Secretaria de Estado de Saúde, de acordo com os elementos da proposta apresentada, que passa a integrar o presente instrumento”.



**ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

2.1 O prazo de vigência do presente contrato de locação é de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura podendo ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, até o limite de 60 (sessenta) meses, consoante ao Art. 57, da Lei nº 8.666/93.

2.2 Permanecendo o Locatário no Imóvel após a data fixada como termo da vigência do Contrato, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, nas condições ajustadas – conforme disciplina o art. 56 da Lei 8.245, de 18/10/1991 – considerar-se-ão, entretanto, devidos os alugueres até a data da entrega do imóvel ou da notificação do LOCADOR para o recebimento, independente da existência de outras pendências, desde que efetivamente desocupado o imóvel.

2.3 Qualquer tolerância do LOCADOR, de seu procurador ou preposto, não se entenderá como renovação ou modificação de qualquer cláusula deste Contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA COBRANÇA DE ALUGUEL**

3.1. O valor global do presente Contrato é de R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais no valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), cujo pagamento o LOCATÁRIO se compromete a fazer o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após apresentação do recibo/fatura.

3.2. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, a ser pago em até 30(trinta) dias após a sua apresentação, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária.

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

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de compensação 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 das parcelas em atraso.

**CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO**

4.1. O presente Contrato poderá, por acordo entre as partes, ser reajustado anualmente, na forma do art. 28 da Lei nº 9.069/95, ficando pactuado que as partes utilizarão, para tal fim, o valor encontrado pela variação nominal do índice de variação do IGPM/FGV, aplicando-se, no que couber, o princípio de livre negociação, obedecidos os limites legais e em conformidade com a Lei nº 8.245/91, preservando-se, sempre, o valor compatível com o de mercado, conforme exige o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.



**ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

**CLÁUSULA QUINTA – DO GESTOR DO CONTRATO**

5.1. A LOCATÁRIA que motivou o presente contrato, designará o gestor do contrato, que será o responsável pelo acompanhamento/supervisão do fiel cumprimento do objeto contratual, e adotará todas as providências cabíveis e necessárias para a manutenção da regularização na prestação dos serviços credenciados.

5.1.1. O Gestor do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

5.1.2 Designar, os servidores LUÍS HENRIQUE DE OLIVEIRA BRITO, matrícula: 2483741, ISABELLA CRISTINA BARCELOS FERREIRA, matrícula: 1881283, MARIA EMÍLIA PEREIRA SILVA, matrícula: 2483717 e JOSÉ FERNANDO TEIXEIRA ALVES, matrícula: 1988674 para exercerem, respectivamente, as funções de gestor, suplente de gestor, fiscal e suplente de fiscal a quem caberá a avaliação e a fiscalização direta de sua execução consoante as disposições do artigo 67 da Lei Federal n.º 8.666/93.

5.1.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

5.1.4. Além das atividades neste contrato, são atribuições do Gestor do Contrato:

a) Inspeccionar sistematicamente o objeto do contrato, com a finalidade de examinar ou verificar se sua execução obedece às especificações técnicas de materiais e/ou serviços, ao projeto, aos prazos estabelecidos e demais obrigações do contrato;

b) Organizar de forma sistemática todas as informações pertinentes aos processos que envolvem a obra: projetos, licitação, contrato, medições, cronogramas físico-financeiros previstos e realizados, aditivos, reajustamentos, realinhamentos, pagamentos, Projeto como Construído (As Built), termos de recebimento provisório e definitivo e devolução de cauções, etc.

c) Disponibilizar, mensalmente, relatórios constando informações gerenciais em caso de obra;

d) Aferir as medições dos serviços executados que deverão ser acompanhadas por registro fotográfico e pelas respectivas memórias de cálculo;

e) Solicitar, formalmente, a contratada, nos eventuais aditivos e paralisações, justificativa técnica respectiva e com base na mesma, formar juízo de valor desses eventos e encaminhar a documentação necessária para instâncias superiores providenciarem as medidas cabíveis aos mesmos;



**ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

f) Comunicar a instâncias superiores qualquer infração cometida pela contratada, mediante parecer técnico fundamentado, nos termos da Lei de Licitações, a fim de que as medidas legais cabíveis possam ser aplicadas.

g) Exigir da CONTRATADA o cumprimento dos prazos dispostos no CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO apresentado anexo a este instrumento, considerando que a execução de cada serviço/etapa será aferido, em cada medição, consoante CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, previamente aprovado e que a aferição dos prazos se dará mediante a comparação entre o valor total da etapa prevista no cronograma físico-financeiro e o efetivamente realizado, no mês em análise (caso exista).

5.5. O acompanhamento, o controle, a fiscalização e avaliação de que trata este item não excluem a responsabilidade da Contratada e nem confere à Contratante responsabilidade solidária, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades ou danos na execução dos serviços contratados.

5.6. A CONTRATANTE se reserva o direito de rejeitar, no todo ou em parte, os serviços ora contratados, prestados em desacordo com o presente Contrato.

**CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

6.1. O LOCATÁRIO reconhece receber o imóvel, objeto do presente contrato, no estado especificado no LAUDO DE AVALIAÇÃO, ficando à custa do LOCATÁRIO, os reparos e obras que venha a necessitar o imóvel, com exceção dos serviços de colocação do forro de gesso, pintura geral do imóvel, bem como a parte elétrica básica do imóvel, mantendo-se em perfeito estado de conservação, obrigando-se a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as determinações do art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

6.2. A restituição do imóvel poderá ocorrer, entretanto, mediante o pagamento pela OCUPANTE dos valores apontados no LAUDO DE AVALIAÇÃO como necessários para reforma do imóvel.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE**

7.1. É de responsabilidade do LOCATÁRIO, o pagamento das despesas relativas ao consumo de luz, água e esgoto, utilização de serviços telefônicos, taxa de lixo, bem como quaisquer outros da mesma natureza assim determinados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre o imóvel, referentes à utilização do mesmo.

7.2. É de inteira e exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, o pagamento das despesas relativas aos tributos e emolumentos que não se enquadrem no que dispõe a Cláusula anterior, e que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato de locação.

7.3. É também de responsabilidade do LOCATÁRIO o encargo de reformar o imóvel em caso de danos ao mesmo quando de sua entrega ao LOCADOR.



**ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

7.4. Compromete-se o LOCADOR a efetivar os serviços de colocação do forro de gesso e pintura geral do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, após o LOCATÁRIO concluir os serviços de sua competência referentes às adequações necessárias ao seu funcionamento regular. Fica definido ainda que esses serviços de responsabilidade do LOCADOR deverão ser executados a medida que o LOCATÁRIO for concluindo as adaptações que lhe competem.

7.5. Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o LOCADOR cumprir e apresentar ao LOCATÁRIO toda a documentação inerente a construção, a exemplo da averbação do imóvel no respectivo registro e inscrição única no cadastro da Secretaria Municipal de Fazenda, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO**

8.1. O LOCATÁRIO poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias com prévia autorização e conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

8.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, não serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

8.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

9.1. As despesas com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: EVENTO: 400091; ESF: 2; UO: 21901; UGR: 210901; PA: 4457; Fonte: 0121000000; PI: MANUTSES – NAT. DESP: 339039;

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA DO IMÓVEL**

10.1. AO LOCADOR é reservado o direito de vistoriar o imóvel objeto do presente contrato de locação quando achar conveniente, desde que faça em horário compatível com o funcionamento do órgão ocupante, podendo fazê-lo, no todo ou em parte, ressalvadas as dependências que as circunstâncias no momento as tornem privativas, ou as que pela natureza das atividades nelas desenvolvidas, recomendam acesso reservado a determinados servidores.



**ESTADO DO MARANHÃO  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

10.2. Para fiel disposto no caput desta Cláusula, o titular do órgão ocupante do imóvel objeto do presente instrumento ou quem for por este designado, acompanhará o LOCADOR ou quem for por este designado, acompanhará o LOCADOR ou quem for por este designado no exercício desse direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO**

11.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

11.2. Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO**

12.1. Este contrato será publicado em extrato, no Diário Oficial do Estado, correndo as despesas por conta do LOCATÁRIO, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

13.1. Para dirimir as questões deste Contrato fica eleito o foro de São Luís, capital do Estado do Maranhão.

E por estarem assim acordes, assinam o presente Contrato, em 03 (três) vias, de igual teor e forma na presença das duas testemunhas abaixo assinadas, CONTRATO n.º 38/2016/SES.

São Luís - MA, 02 de agosto de 2016.

**CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA LULA**  
Secretário de Estado da Saúde  
pelo LOCATÁRIO

**IDENI VIANA DE CARVALHO**  
pelo LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Wanderson Will

Nome: Dayverson

CPF: 03726082301

CPF: 032.130.863-80