



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 061/2024
MODALIDADE INEXIGIBILIDADE 13/2024

CONTRATO Nº243/ 2024

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Terra Santa – PA, por intermédio da Prefeitura Municipal de Terra Santa, e ANA FLAVIA CARNEIRO RIBEIRO, nos termos abaixo aduzidos:

CONTRATANTES: A Prefeitura Municipal de Terra Santa, com sede na Rua Dr. Lauro Sodré nº 527, Bairro Centro, CEP: 68.285-000, na cidade de Terra Santa – PA, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 23.060.866/0001-93, neste ato representada pelo Ex.mo senhor Odair José Farias Albuquerque, Prefeito, portador da Matrícula Funcional nº 1105221, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença a senhora ANA FLAVIA CARNEIRO RIBEIRO pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 037.360.852-73, Residente e Domiciliada na cidade de Terra Santa PA, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo Administrativo nº 061/2024/SEMAD e Processo Licitatório na modalidade Inexigibilidade 13/2024, sendo autorizado pelo Ofício nº 207/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua nossa Senhora das Graças, nº 1285, bairro São Francisco, Terra Santa - PA, CEP: 68285-000, de propriedade de Ana Flavia Carneiro Ribeiro, registrada sob o CPF: 037.360.852-73, para abrigar as instalações da DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRANSITO-DEMUTRAN.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina; conforme atestado em anexo.

2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no



- Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
 - 2.1.8 Fornecer aoLOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas,quando por este for solicitado, vedada a quitação genérica;
 - 2.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
 - 2.1.10 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio,hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;conforme atestado em anexo.
 - 2.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação de certidões, documentos e qualificação exigidas para a contratação;
 - 2.1.12 Exibir aoLOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - 2.1.13 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
 - 2.1.14 Informar aoLOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 3.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.
- 3.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR.
- 3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada aoLOCATÁRIO;
- 3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos,



- elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 3.1.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 3.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 3.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1. Toda obra, modificação e/ou benfeitoria a ser realizada no imóvel locado deve ser previa e expressamente autorizada pela LOCADORA. E estas, quando expressamente autorizadas se incorporarão ao imóvel sem direito a indenização, compensação e ou retenção pela LOCATÁRIA.
- 4.2. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.
- 4.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

- 5.1. O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 **a contar do dia 23/09/2024.**
- 5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo.**
- 5.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



5.6. Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem. Inciso III, Artigo 106 da Lei nº 14.133 de 01 de Abril de 2021.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

- 6.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o **aluguel mensal no valor de R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos Reais), perfazendo o valor global de R\$18.000,00(Dezoito mil reais).
- 6.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.
- 6.2.1. Dados para pagamento:

Nome: ANA FLAVIA CARNEIRO RIBEIRO		CPF: 037.360.852-73
End: Rua Nossa Senhora das graças 504 . Centro		
E-mail:		Fone: 93991769409
Banco: BRADESCO	Conta: 2735-9	Agência: 5766-5

- 6.2.2. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**
- 6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCADOR, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.
- 6.4. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 6.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

- 7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 7.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.
- 7.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA SANTA
10 12 – SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES



101201 – Secretaria Municipal de Transportes
26 782 1202 – Transporte / Transporte Rodoviário / Serviços de Transporte
26 782 1202 2110 0000 – Manutenção do suporte operacional do Setor de Transporte
3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA
001.001 – Recursos Próprios do Município

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

- 8.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 8.1.1. 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 corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.
- 8.1.2. O fiscal do contrato anotar 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.
- 8.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.
- 8.1.4. 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.
- 8.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

- 10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades descritas no Termo de Referência e nesse termo de contrato:
- Pelo descumprimento total ou parcial das cláusulas contratuais a CONTRATADA ficará sujeita às seguintes sanções:
- a) Advertência
 - b) Multa de 5% (cinco por cento) do valor da diária pelo descumprimento dos serviços estabelecidos com a Secretaria Municipal de Educação.
 - i) O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas ou o cumprimento em desacordo com o pactuado acarretará, à Contratada, as penalidades previstas nos artigos 155 e 156 da Lei Federal n.º 14.133/2021 e alterações, conforme a gravidade da infração e independentemente da incidência de multa e sem prejuízo da rescisão contratual.
 - ii) A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO



- 11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 11.2. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;
- 11.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

- 12.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
 - 12.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- 12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 12.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**
- 12.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, no endereço indicado neste contrato, Rua Nossa Senhora das graças 504. Centro, em Terra Santa – Pará, CEP: 68.285-000, com o respectivo termo de entrega devidamente assinado por ele.
- 12.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
 - 12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 12.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

- 13.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE
TERRA SANTA
CNPJ: 23.060.866/0001-93

CONTRATO ADMINISTRATIVO

- 14.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.
- 14.2. Cadastrar o Contrato respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará – TCM, em até 03 (três) dias úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.
- 14.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.
- 14.4. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.
- Para FISCAL DE CONTRATO deste termo fica designada DANIELE ALBUQUERQUE ALMEIDA segundo a Portaria nº 750/2023, publicada no Quadro de Avisos da Prefeitura Municipal de Terra Santa no dia 01 de dezembro de 2023, portador (a) da Matrícula Funcional nº 1158591

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

- 14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de TERRA SANTA/PA para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.
- 14.2. E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Terra Santa – PA, aos 23 dia do mês de setembro do ano de 2024.

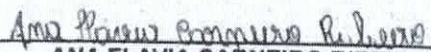
Pelo LOCATÁRIO:

ODAIR JOSE FARIAS
ALBUQUERQUE:402674
15249

Assinado de forma digital por
ODAIR JOSE FARIAS
ALBUQUERQUE:40267415249

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA SANTA
CNPJ: 23.060.866/0001-93
Odair José Farias Albuquerque
CPF:402.674.152-49

Pelo LOCADOR:


ANA FLAVIA CARNEIRO RIBEIRO
CPF:037.360.852-73