

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO Nº 086/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 035/2025/SEMPA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2025

**TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE FAZEM ENTRE SI,
O MUNICÍPIO DE TERRA SANTA/PA, POR
INTERMÉDIO DO FUNDO DE SAÚDE E FJ DE
FARIAS LTDA.**

O Município de TERRA SANTA /PA, por meio do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE TERRA SANTA, com sede na Rua Presidente de Moraes nº 888, CENTRO, na cidade de Terra Santa – PA CEP: 68.285-000, inscrito (a) no CNPJ sob o nº 11.870.266/0001-01, neste ato representado (a) pelo Sr. LEANDRO ROCHA SOARES, Secretário Municipal, portador do RG:4829225 e CPF:775.630.692-91, nomeada através da Portaria nº196/2025, doravante denominado LOCATÁRIO e do outro lado A empresa FJ DE FARIAS LTDA pessoa Juridica, inscrita no CNPJ: sob o nº 57.443.837/0001-22, residente e domiciliada na Avenida Magalhães Barata , nº670, Bairro Altos Aparecida , Santarém/PA, CEP: 68030-700 doravante denominada LOCADORA, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, que nos termos do Processo Administrativo nº 035/2025/SEMPA, Inexigibilidade de Licitação nº 009/2025, como fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, aplicando-se supletivamente as normas e Princípios de Direito Administrativo e de Direito comum pertinente, ajustam mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FINALIDADE

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Dep. Coaraci Nunes, nº276, bairro Aparecida, Santarém/PA, de propriedade de Anastacio Rodrigues de Azevedo, para fins exclusivos de **SEDIAR A CASA DE APOIO DE TERRA SANTA NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM-PA.**

1.2. O imóvel tem a seguintes especificações: 4 quartos 2 banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha, garagem, área de lazer com churrasqueira, banheiro externo e área de serviço.

1.3. O fornecimento do objeto deste Contrato, obedecerá ao estipulado neste instrumento, bem como às disposições constantes dos documentos adiante enumerados, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste contrato: a) Proposta da LOCADORA; b) Processo Administrativo; 035/2025 SEMPLA. C) Termo de referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR, DO REAJUSTAMENTO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

2.1. Pela locação do imóvel descrito na cláusula primeira o LOCATÁRIO pagará a LOCADORA a importância mensal de R\$ 4.000,00 (Quatro mil)

2.2. Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, contado da data da assinatura deste

instrumento contratual. Havendo prorrogação do prazo da locação, o valor do contrato poderá ser corrigido, tendo como fator de correção o IGPM/FGV acumulado do período da vigência anterior, observância os casos previstos no art. 124 da Lei 14.133/2021 e suas alterações, com as devidas justificativas.

2.4. As despesas para atender a esta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento geral para o exercício de 2025, conforme Dotação Orçamentária:

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE TERRA SANTA

10 08 – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

100802 – Fundo Municipal de Saúde

10 301 0037 – Saude/Atenção Basica/administração geral

10 301 0037 2073 0000 – Manutenção das atividades dos serviços de Saúde

3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURIDICA

15000000 – Recursos não vinculados a impostos

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL

3.1. O período de locação será pelo período de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, desde que por interesse público, nas hipóteses previstas no art. 107 da Lei 14.133/2021 e suas alterações, com as devidas justificativas.

3.2. Em caso de prorrogação, as partes devem se manifestar o interesse com antecedência de 30 (trinta) dias antes do término do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento do valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser efetuado todo dia 15 (quinze) do mês subsequente, mediante apresentação na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Terra Santa, de Nota Fiscal/Recibo ou documento equivalente, contendo as especificações deles, sem rasuras, número do banco, agência e da conta corrente onde deseja receber o crédito, acompanhada ainda das certidões de comprovação de regularidade fiscal.

4.2. No valor deverão estar incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

4.3. Apresentada a Nota Fiscal/Recibo ou documento equivalente, caberá ao fiscal do contrato realizar a conferência e atestá-la, encaminhando-a ao Departamento de Contabilidade da SEFAZ para pagamento. Caso seja detectado algum problema na documentação enviada, anexa à nota fiscal, será concedido pelo LOCATÁRIO, por meio do fiscal responsável, prazo para regularização, não superior 10 (dez) dias. Em permanecendo a inércia após o decurso do prazo concedido, poderá ser aplicado a LOCADORA, as sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/21, bem como aquelas esculpidas neste contrato, sem prejuízo da rescisão contratual.

4.4. O pagamento ocorrerá após o recebimento definitivo no prazo de até 15 (quinze) dias, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, de acordo com art. 141 da Lei 14.133/2021.

4.5. O pagamento será efetuado através de Pix da LOCADORA nº **57.443.837/0001-22** conforme informação fornecida pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- b) Não efetuar modificações no imóvel sem autorização da LOCADORA, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;
- c) Efetuar o pagamento dos aluguéis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;
- d) Comprovar, sempre que solicitado pela LOCADORA, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;
- e) O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que ele se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando funda ou rescindida a locação;
- f) Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO;
- g) O LOCATÁRIO desde já facultam a LOCADORA ou a seu representante devidamente credenciado para este fim, a examinar ou vistoriar o imóvel em questão, mediante autorização prévia deste ente público;
- h) Informar a LOCADORA, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;
- i) O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado na data do início da locação, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas;
- j) Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;
- l) Pagar o IPTU e Taxa de Lixo, decorrente da utilização do imóvel. e
- m) Compete ao LOCATÁRIO a obrigação pelo pagamento das contas de energia elétrica e água referentes ao imóvel locado, devendo para tanto efetuar a transferência das contas para a Administração Municipal durante todo o período de locação do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. SÃO OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- a) Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/91;

-
- b) Permitir o uso livre dele, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- c) Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;
- d) Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- e) Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- f) Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;
- g) No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao LOCATÁRIO, sob pena de nulidade do negócio;
- h) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no processo administrativo;
- i) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- j) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n) Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO, com fornecimento de recibo discriminando as importâncias pagas;
- o) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- q) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e demais qualificação exigidas, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- r) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- s) Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
- t) As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta da LOCADORA; e

u) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 O imóvel ora locado é entregue nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações, ou benfeitorias necessárias à sua melhor utilização, comprometendo-se a efetuar a devolução do imóvel nas mesmas condições que ora o recebe.

7.2. O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

7.3. Não cumpridas as obrigações mencionadas no parágrafo anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas do LOCATÁRIO, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

7.4. As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pelo LOCATÁRIO, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA. 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, tais como: lambris, biombo, cofre, tapetes e lustres, etc.

7.6. Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pelo LOCATÁRIO, ainda que autorizadas, não o isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA OITAVA - DA GARANTIA DO IMÓVEL

8.1. O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES E SANÇÕES

9.1. Com fundamento no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, a LOCADORA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato que não cause prejuízo à Administração, conforme manifestação do Fiscal;
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

- c) Dar causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Ensejar o retardamento da execução ou da realização do serviço sem motivo justificado;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

9.2. Poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas, as seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.3. A sanção prevista de advertência será aplicada exclusivamente para infração administrativa previstas na letra a, do item 9.1., quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

9.4. Será impedido de licitar ou contratar com o Município de Terra Santa, pelo prazo máximo de 03 (três) anos o responsável pelas infrações administrativas previstas nas letras b, c, d, e, g, do item 9.1., quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

9.5. De acordo com o art. 162 da Lei no 14.133/2021 o atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, nas seguintes condições:

- a) 0.5% (meio por cento) ao dia sobre o valor mensal do contrato, no caso de atraso injustificado para a realização do serviço, até o limite de 10% (dez por cento);
- b) 3% (três por cento) ao dia sobre o valor mensal do contrato, no caso de atraso injustificado para substituição do objeto que apresentar defeitos, limitada a incidência de 10 (dez) dias. Após esse prazo, e a critério do LOCATÁRIO, poderá configurar inexecução parcial da obrigação assumida;
- c) 20% (vinte por cento) do valor total do contrato no caso de inexecução total do contrato;

9.6. Após o trigésimo dia de atraso, o poderá rescindir o contrato, caracterizando-se a inexecução total do seu objeto.

9.7. O valor da multa será descontado do pagamento a ser efetuado a LOCADORA. Se os valores do pagamento forem insuficientes, fica a LOCADORA obrigada a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial.

9.8. Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, este será encaminhado para inscrição em dívida ativa.

9.9. As multas previstas não eximem a LOCADORA da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar ao LOCATÁRIO.

9.10. As sanções são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, não tem caráter compensatório e a sua cobrança não isentará a obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.

9.11. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos art.

137 a 139 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA DECIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

10.2. Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADORA.

10.3. A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PRERROGATIVAS

11.1. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104 da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

- a) modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da LOCATÁRIA;
- b) extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- c) fiscalizar sua execução;
- d) 4 aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- e) ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:
 - a) risco à prestação de serviços essenciais;
 - b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo LOCADOR, inclusive após extinção do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. O acompanhamento da execução desse Contrato ficará a cargo da FISCAL DE CONTRATO designada, Sr. RODRIGO ANDRADE FERNANDES, nos termos da Portaria nº 205/2025, publicada no Quadro de Avisos da Prefeitura Municipal de Terra Santa, em 12 de Março de 2025

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1. O LOCATÁRIO incumbir-se-á a providenciar a publicação do presente Contrato e de seus Aditivos no Diário Oficial do Município, na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como disponibilizar este contrato no sítio oficial da Prefeitura Municipal de Terra Santa/PA (portal

transparência) na rede mundial de computadores (internet).

13.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO COMPETENTE

14.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Terra Santa/PA para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato que não puderem ser resolvidas pela via administrativa, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam as partes, o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que ao final subscrevem, para que produza seus jurídicos e legais efeitos

EDSON
SIQUEIRA DA
FONSECA:03
177285551

Assinado de forma
digital por EDSON
SIQUEIRA DA
FONSECA:03177285551

Terra Santa/PA, 21 de Março de 2025.

MUNICÍPIO DE TERRA SANTA
CNPJ: 23.060.866/0001-93
EDSON SIQUEIRA DA FONSECA
MUNICÍPIO
LEANDRO ROCHA
SOARES:77563069291

Assinado de forma digital por
LEANDRO ROCHA
SOARES:77563069291

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE TERRA SANTA
CNPJ: 11.870.266/0001-01
LEANDRO ROCHA SOARES
LOCATÁRIO

FELIPE JATY DE
FARIAS:00410893242

Assinado de forma digital por FELIPE JATY DE
FARIAS:00410893242
Dados: 2025.04.14 15:01:05 -03'00'

F J DE FARIAS LTDA
CNPJ:57.443.837.0001-22
LOCADORA

Testemunhas:

1 -

2-