CONTRATO Nº 004/2025 - SEMEC

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC** E A LOCADORA, **SIMONE MIRANDA PRADO.**

PROCESSO Nº 16956/2024 – SEMEC.

O **MUNICÍPIO DE BELÉM**, representando pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMEC**, com sede na Avenida Governador José Malcher, nº 1291, Bairro: Nazaré, Belém/PA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.055.033/0001-52, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Educação, **PATRICK TRANJAN**, nomeado pelo Decreto Municipal nº 113.304/2025– PMB, de 02 de janeiro de 2025, residente e domiciliado nesta capital, e do outro lado, a senhora **SIMONE MIRANDA PRADO**, portadora da Cédula de Identidade nº 1895617, inscrito no CPF sob o nº 394.170.262-91, residente e domiciliado na Rua dos Mundurucus, nº 3458, casa 5, CEP 66.040-036, bairro Cremação, Belém/PA, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 16956/2024 - SEMEC e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente **CONTRATO Nº 004/2025 - SEMEC**, decorrente de Inexigibilidade de Licitação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação do imóvel situado na Rua dos Mundurucus, nº 3476, CEP 66.040.036, Belém/PA, para fim não residencial, objetivando o funcionamento da **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL ENCANTO DO SABER** pertencente à Rede Municipal de Educação de Belém/PA.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. A Autorização de Contratação Direta;

1.2.3. A Proposta da LOCADORA;

1.2.4. Os Laudo de Avaliação do Imóvel emitidos pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém/PA – CODEM/PMB e Departamento de Manutenção – DEMA/SEMEC; e

1.2.5. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Contrato está fundamentado no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21 e nos termos do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB, de 11 de agosto de 2023.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da assinatura do

contrato, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

3.1.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a LOCADORA.

3.1.2. A LOCADORA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

3.1.3. No caso de prorrogação do contrato, será promovida mediante celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

4.1. O valor mensal da contratação é de **R$ 23.183,19 (vinte e três mil cento e oitenta e três reais e dezenove centavos),** totalizando um valor global de **R$ 556.396,56 (quinhentos e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos).**

4.1.1. No valor acima estão 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, taxa de administração, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

5.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da LOCADORA, o preço contratado poderá sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo–IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

5.3. O Reajuste do preço contratual deverá ser requerido pela LOCADORA em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito, conforme determina o Art. 4, § 3º do Decreto Municipal n° 107.921/2023 – PMB, de 11 de agosto de 2023.

5.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;

5.5. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA a importância calculada pela última variação conhecida.

5.6. Fica a LOCADORA obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

5.7. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

5.8. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

5.8. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.9. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. Os recursos orçamentários necessários ao adimplemento das obrigações por parte da Secretaria Municipal de Educação - SEMEC estão assegurados na seguinte dotação orçamentária prevista para o exercício de 2025:

DOTAÇÃO:

Orgão: 2.08 Secretaria Municipal de Educação;

Unidade: 21 – Secretaria Municipal de Educação;

Função: 12 – Educação;

Sub Função: 365 – Ensino Infantil;

Programa: 0001 – Saúde, Educação e Segurança;

Projeto / Atividade: 2194 – Acesso e Permanência para Educação Infantil;

Sub Ação: 004 – Efetivação dos Contratos Administrativos;

Tarefa: 001 – Locação de Imóvel – Pessoa Física;

Categoria Despesa: 3390360000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;

Fonte: 1500100100 – Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino;

Fundo Financeiro: 7 – Fundo Municipal de Educação.

Valor da despesa referente ao exercício de 2025: 276.652,73

Valor da despesa referente ao exercício de 2026: 278.198,28

Valor da despesa referente ao exercício de 2027: 1.545,55

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

7.1.1. Receber através de Termo de Recebimento das Chaves, o imóvel objeto do presente contrato, em conformidade com vistoria previamente realizada, ressalvadas as considerações apontadas na Cláusula Nona.

7.1.2. Servir-se do imóvel para fim exclusivamente não residencial, devendo conservá-lo como se seu fosse.

7.1.2.1. Vedada à sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

7.1.3. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

7.1.4. Solicitar por escrito a anuência da LOCADORA, ou aos seus procuradores, sobre quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel, detalhando a alteração a ser feita, e informando pelo menos 10 (dez) dias antes da pretensão de execução do serviço.

7.1.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

7.1.6. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e horário.

7.1.7. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato.

7.1.8. Liquidar as despesas correspondente a utilização de energia elétrica e consumo de água, a partir da ocupação do imóvel.

7.1.9. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7.1.9.1. Encerrado o prazo do contrato, os reparos necessários, bem como a desmobilha serão realizados no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, sem ônus para LOCATÁRIA com relação a pagamento a LOCADORA durante esse tempo para adequações.

7.1.9.2. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

7.1.9.3. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

7.2. São obrigações da **LOCADORA:**

7.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações presente no Laudo de Avaliação de autoria do Departamento de Manutenção – DEMA/SEMEC.

7.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico, a forma e o destino do imóvel, estabelecido na Cláusula Primeira deste Contrato, não podendo rescindi-lo, a não ser nos casos previstos em lei, conforme estabelece a Cláusula Décima Quarta.

7.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.2.4. No caso de surgir algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

7.2.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

7.2.6. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando o valores bruto, líquido, Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF), unidade escolar, mês correspondente, endereço do imóvel, número do contrato, dados bancários e demais informações pertinentes.

7.2.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

7.2.9. Quitar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA.

7.2.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, de modo a garantir a segurança e funcionamento dos materiais e equipamentos.

7.2.10. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos advindos de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, ou de caráter estrutural etc, hipóteses nas quais seus reparos serão de exclusiva responsabilidade da proprietária.

7.2.11. Apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro Comercial contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 05 (cinco) dias corridos após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão contratual.

7.2.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.

7.2.13. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.2.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

7.2.15. Comprometer-se a executar os reparos descritos no Laudo de Avaliação do Imóvel e no Laudo de Avaliação das Instalações Elétricas de autoria do Departamento de Manutenção – DEMA/SEMEC, que fazem parte integrante do Processo nº 16956/2024 – SEMEC, bem como também responsabilizar-se, quando necessário, por todo e qualquer reparo de ordem estrutural no bem dado em locação.

7.2.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

7.2.18. Autorizar a LOCATÁRIA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados após o encerramento da vigência do contrato, para realizar os reparos necessários à devolução do imóvel, bem como a desmobilha, não gerando obrigações de pagamento pela LOCATÁRIA a LOCADORA durante esse prazo para adequações.

7.2.19. Na hipótese de no curso da vigência do presente contrato surgirem problemas de infraestrutura no bem dado em locação que interfiram nas atividades escolares, o fiscal do contrato deverá comunicar de imediato e formalmente à Locadora para executar os reparos em regra no prazo de 3 (três) dias corridos, a contar da comunicação, sob pena de aplicação de multa de 10% a 20% sobre o valor mensal do contrato ou até mesmo rescisão, mediante apuração do descumprimento contratual.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. A LOCATÁRIA apenas poderá realizar as obras, modificações ou benfeitorias com prévia autorização ou conhecimento expresso da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato, denominadas benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, sendo que as que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA ou abatidas do valor do aluguel.
8.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
8.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA.
8.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
8.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas da LOCATÁRIA.
8.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido a LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

9.1. A LOCADORA poderá inspecionar ou vistoriar o imóvel, ora locado, pessoalmente ou por meio de seus procuradores, desde que por ela devidamente autorizada.

9.2. A LOCADORA procederá a inspeção do imóvel, antes do término da locação e ou em caso de possível prorrogação contratual, a fim de verificar a fiel observância das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.1.1. O fiscal 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.

10.1.2. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias subsequentes à ocupação do imóvel, mediante a apresentação de recibo devidamente atestado e visado pelo setor competente.

11.2. Havendo erro na apresentação do recibo ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o pagamento será realizado após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

11.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

11.4. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. Na interdição ou desapropriação do imóvel locado, por necessidade pública, a indenização pertencerá unicamente a LOCADORA, ficando a locação rescindida para todos os fins de direito, sem qualquer direito de indenização ou compensação à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

13.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a LOCATÁRIA, quando

este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.3. O contrato poderá 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 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.4. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.4.3. Indenizações e multas.

13.5. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.6. Para realização de rescisão contratual por interesse da LOCATÁRIA, a LOCADORA será notificada com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.2. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
b) as peculiaridades do caso concreto;
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
d) os danos que dela provierem.

14.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.4. Na aplicação da multa, antes que seja procedida, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA a LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei

nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da LOCATÁRIA, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

15.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O presente Contrato será resumido em extrato e publicado no Diário Oficial do Município de Belém e posteriormente encaminhado ao Tribunal de Contas dos Municípios, para efeito de registro, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Belém/PA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões decorrentes deste contrato e de sua execução.

E por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Belém/PA, 03 de janeiro de 2025.

PATRICK TRANJAN:38188301850
Assinado de forma digital por PATRICK TRANJAN:38188301850
Dados: 2025.01.09 16:09:27 -03'00'

PATRICK TRANJAN
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BELÉM
LOCATÁRIO

Simone Miranda Prado

SIMONE MIRANDA PRADO
LOCADORA

(Página de assinatura integrante do Contrato nº 004/2025-SEMEC, firmado entre a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BELÉM – SEMEC E A SRA. ***SIMONE MIRANDA PRADO,*** *datado de 03/01/2025)*