

CONTRATO N° 203/2023 -PMB-SEMED

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI, FAZ A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMED/FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-FME, E A ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA, ASCJ PROVÍNCIA BRASILEIRA SP COMO MELHOR ABAIXO SE DECLARA.

Pelo presente instrumento, a **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMED, CNPJ 29.992.469/0001-36/ FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME, CNPJ/MF sob o n.º 23.827.214/0001-31**, sediado à Avenida Joaquim Pereira de Queiroz S/N – Médici – Benevides – Pará, CEP: 68.795-000, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado por seu Secretário, o Sr. **JOSUÉ LACERDA POMPEU**, portador do **RG n.º 5696790-SSP/PA** e **CPF/MF sob o n.º 963.469.492-68**, residente e domiciliado neste Município, e do outro lado a **ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA ASCJ PROVÍNCIA BRASILEIRA SP**, pessoa jurídica de direito privado, de natureza jurídica, Organização Religiosa, entidade da Igreja Católica Apostólica Romana, de Direito Pontifício, Instituto de Vida Consagrada, sem fins lucrativos e de fins não econômicos, com atividade eclesial, de assistência religiosa e de solidariedade Social, inscrita no **CNPJ/MF n.º 41.709.885/0001-80**, com sede na Rua Tucuna, n.º 835, Perdizes, CEP: 05021-010, São Paulo /SP, neste ato representado, na forma de seus atos constitutivos, pela **IRMÃ ADELIR WEBER**, brasileira, solteira, religiosa, portadora do **RG n.º: 54.123.751-2 SSP/SP**, inscrita no **CPF/MF sob o n.º: 718.663.709-44**, denominada simplesmente LOCADOR, tem justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato é a locação para uso não residencial de uma fração do imóvel, situado na Rua 05 de julho, S/N, Bairro Duque de Caxias, Benevides/PA, CEP 68.795-000, compreendendo 05 (cinco) blocos, a saber: 1º bloco - com 06 (seis) salas, 02 (dois) banheiros masculino e feminino; 2º bloco – com 01 (um) refeitório e copa/cozinha e 02 (dois) banheiros masculino e feminino; 3º bloco – 01 (um) galpão, contendo 01 (um) espaço grande para reuniões; 4º bloco – 03 (três) salas grandes, 01 (uma) sala para secretaria, 01 (uma) sala para coordenação, 01 (uma) sala para depósito de material escolar, 02 (dois) banheiros masculino e feminino e 01 (um) banheiro para portador especial; 5º bloco – 01 (um) parque de recreação coberto, para que a mesma funcione como **UPEI – UNIDADE PEDAGÓGICA DE EDUCAÇÃO INFANTIL**, a qual obtém encerramento com a demarcação de alambrado.

Parágrafo Primeiro: Conforme supracitado, frisa-se que a referida parcela do imóvel possui demarcação de referência final até a tela de alambrado, em prol da segurança dos alunos, separando de outra parte do imóvel, o qual não faz parte do objeto do presente contrato.

Parágrafo Segundo: O imóvel destina-se ao uso não residencial, para exclusivo funcionamento de uma UPEI – Unidade Pedagógica de Educação Infantil, o **LOCATÁRIO** não poderá modificar a sua destinação e ocupação, sem a prévia autorização por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEGUNDA: A vigência deste instrumento contratual iniciará em **01 de abril de 2023**, extinguindo-se em **01 de abril de 2024**, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre os contratantes, momento em que o imóvel deverá ser restituído ao **LOCADOR** em perfeitas condições.

CLÁUSULA TERCEIRA: O **LOCATÁRIO** desde logo adianta que na realização de sua atividade industrial/comercial não causará qualquer tipo de poluição, ou dano ambiental.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante depósito/transferência bancária na conta indicada pela **LOCADORA**, a saber **Banco Itaú 341 – Agência 0152 – C/C 22644 - 5 – ASCJ PROVÍNCIA BRASILEIRA SP, CNPJ/MF: 41.709.885/0001-80**. O valor total do presente contrato e de **R\$107.560,32 (cento e sete mil quinhentos e sessenta reais e trinta e dois**

centavos), a serem pagos mensalmente a quantia de **R\$ 8.963,36 (oito mil novecentos e sessenta e três reais e trinta e seis centavos)**.

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, calculado mediante Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, acumulado anualmente. Contudo, em qualquer reajuste o valor apurado para pagamento mensal não poderá ser inferior ao que vinha sendo pago no período imediatamente anterior.

Parágrafo Segundo: A falta de pagamento dos alugueres e encargos da locação nas épocas convencionadas, por si só constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, incidindo sobre a importância devida multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o montante do débito, acrescido juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die. Em caso de atraso superior à 30 (trinta) dias, incidirá, também, atualização monetária, calculada com base nos índices estipulados nesta avença, ficando facultado ao **LOCADOR** o direito de promover o despejo por falta de pagamento ou a cobrança executiva do débito.

Parágrafo Terceiro: A prova do pagamento dos aluguéis far-se-á por meio dos respectivos comprovantes de depósitos/transfêrencia eletrônica efetuados pelo **LOCATÁRIO** na conta bancária indicada na cláusula quarta.

Parágrafo Quarto: O **LOCATÁRIO** ficará responsável pelo pagamento de todos os encargos alusivos as contas de consumo (e.g. água, luz e telefone e afins) IPTU – Imposto Territorial Urbano e Taxas, ainda que lançadas em nome do **LOCADOR**, durante o período de locação, bem como quaisquer outros tributos (impostos, taxas e contribuições) municipais, estaduais e/ou federais, decorrentes de sua atividade comercial/empresarial, ou de fato gerador que der causa, que incidirem sob o imóvel.

Parágrafo Quinto: Caberá ao **LOCATÁRIO** o pagamento de quaisquer multas a que der causa pela inobservância da legislação municipal, estadual e federal.

CLÁUSULA QUINTA: As despesas com a execução do presente Contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão:08	Fundo Municipal de Educação
Unidade Orçamentária:	0809-Secretaria Municipal de Educação/FUNDEB
Funcional Programática:	12.365.0400 2.041-Manut. da Educação Básica- FUNDEB 30%
Natureza da Despesa:	3.3.90.39.00 – Outros Ser. de Terceiros Pessoa Jurídica
Subelemento de Despesa:	3.3.90.39.10–Locação de Imóvel
Fonte do recurso:	15400000-Trans. do Fundeb imposto 30%
Fonte do recurso:	15410000-Trans. do Fundeb 30%-Comple.
Fonte do recurso:	15420000-Trans. do Fundeb 30%-Comple.
Fonte do recurso:	15430000-Trans. do Fundeb 30%-Comple.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** esclarece que o projeto/atividade, elemento de despesa e sub elemento de despesa referente ao código **3.3.90.39.00 (Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica)** é prevista à Lei Orçamentária Anual do Município de Benevides/PA, por onde transcorrerão as despesas e encargos atinentes ao presente contrato, e ainda o mesmo rol está classificado no **Sub elemento de despesas 3.3.90.39.10 (Locação de Imóveis)** é para apenas a finalidade de locação do imóvel que os valores atinentes a este contrato serão destinados, não havendo no que se falar de margem para divisões ou qualquer ajuste dessa natureza.

CLÁUSULA SEXTA: No presente contrato ocorre a **Dispensa de Licitação**, com fundamento no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações introduzidas pela Lei 8.883, de 08 de junho de 1994.

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** obriga-se, além do pagamento do aluguel mensal do imóvel e dos encargos referentes ao consumo de energia, serviços de água e esgoto, imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e outros que advirem da presente locação, as seguintes responsabilidades:



a) Manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituir ao **LOCADOR** quando finda a presente locação.

b) Realizar a **manutenção predial**, tais como: parte elétrica, hidráulica, limpeza do terreno em volta da escola, infiltrações de água, danos no telhado, umidade, rachaduras e trincos nas paredes, bem como a **conservação do imóvel**, a saber: conserto de torneiras, válvulas de descargas, substituições de vidros, reparos e substituições de aparelhos sanitários, troca de lâmpadas, pinturas, conservação do reboco.

c) Toda e qualquer reforma ou benfeitoria a ser introduzida no imóvel pelo **LOCATÁRIO** durante a vigência deste instrumento deverá ser previamente autorizada por escrito pelo **LOCADOR**, sob pena de infração contratual e aplicação das penalidades constantes neste instrumento. As benfeitorias ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito ao **LOCATÁRIO** à indenização ou retenção, salvo as benfeitorias removíveis, que podem ser retiradas pelo **LOCADOR**, findo ou rescindido o presente contrato, ou mesmo durante sua vigência, desde que não desfigurem o imóvel locado e mediante autorização prévia e escrita pelo **LOCADOR**.

d) O **LOCATÁRIO** se compromete ainda, por ocasião da restituição do imóvel, a entregá-lo nas condições da vistoria de entrega, excetuados os eventuais desgastes naturais, acrescido das benfeitorias realizadas. Acaso o imóvel, por ocasião de sua desocupação, não se encontre nas condições da vistoria de entrada, excetuados os eventuais desgastes naturais, terá o **LOCATÁRIO** que promover a sua imediata reparação, respondendo pelos valores dos concertos.

e) Na restituição do imóvel, o **LOCATÁRIO** se compromete a entregar o imóvel com pintura refeita, nos mesmos padrões de qualidade ora apresentados.

f) Acaso o imóvel, por ocasião de sua desocupação, não se encontre nas condições da vistoria de entrada, excetuados os eventuais desgastes naturais, terá o **LOCATÁRIO** que promover a sua imediata reparação, respondendo pelo valor dos concertos.

g) É vedado ao **LOCATÁRIO** transferir este contrato, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel objeto desta locação, sob qualquer pretexto. De igual forma, é proibido alterar a destinação da locação, salvo se houver expressa concordância do **LOCADOR** e mediante formalização de instrumento próprio. De qualquer forma, permanecerá o **LOCATÁRIO** responsável pelas obrigações locatícias em caso de sublocação.

h) Obriga-se o **LOCATÁRIO** a encaminhar tempestivamente ao **LOCADOR**, todas as notificações, avisos, intimações dos poderes públicos atinentes ao imóvel, sob pena de responder pelas multas e penalidades fruto do atraso no respectivo pagamento.

i) Fica o **LOCADOR** autorizado, por si ou por preposto por ela designado, a vistoriarem o imóvel sempre que julgar necessário, dentro do prazo e horário previamente ajustado entre as Partes.

j) Equiparam-se ao aluguel, para todos os efeitos legais e contratuais, as dívidas/débitos referentes a impostos, taxas, tarifas de luz, água, ou gás, e todos os demais tributos legais que a vierem a incidir sobre o imóvel e seus acréscimos, multas, correções monetárias e demais encargos provenientes direta ou indiretamente da presente locação, os quais estão devidamente estipulados neste instrumento, facultando-se ao **LOCADOR** cobrar do **LOCATÁRIO** as importâncias devidas, em ação de execução autônoma, ou após comunicação ao **LOCATÁRIO** e findo o prazo de 30 (trinta) dias, será cabível ação de despejo por falta de pagamento.

k) Findo o prazo contratual, se não ocorrer a entrega do imóvel de forma espontânea e amigável, ou mesmo na ocorrência de procedimento judicial compulsório para fazer valer os direitos do **LOCADOR**, continuará o **LOCATÁRIO** obrigada ao pagamento dos aluguéis, encargos, impostos e reajustes avençados, até final da decisão judicial ou efetiva devolução do bem.

l) O **LOCATÁRIO** fica obrigada a comunicar ao **LOCADOR**, por escrito, qualquer ocorrência de caso fortuito ou força maior, que venha a causar danos ao imóvel, para que seja possível se tomar as providências necessárias.

m) No caso de alienação do imóvel objeto desta locação durante a vigência deste contrato, o **LOCATÁRIO** terá o direito de preferência, a ser manifestado em um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do **LOCADOR**, na forma do artigo 28 da lei de regência. Acaso não haja interesse, ou, acaso

a inércia prospere neste intervalo, ter-se-á por extinto e caducado qualquer direito de preferência, sendo certo que, deste ponto, deverá permitir que o imóvel possa ser mostrado aos interessados, em horários a serem previamente combinados, devendo o **LOCATÁRIO**, assim, desocupar o imóvel quando findo o contrato.

n) Na hipótese de o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel, fica o **LOCADOR** autorizado a imitar-se na posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo, ao passo que o termo da entrega de chaves poderá ser substituído por uma declaração de imissão de posse firmada pelo **LOCADOR** e por duas (02) testemunhas idôneas.

o) Obriga-se ao **LOCATÁRIO** a respeitar as normas relativas ao direito de vizinhança, em especial no que se refere ao sossego, saúde, segurança, silêncio e respeito aos direitos dos vizinhos do imóvel locado.

p) As atividades desenvolvidas pelo **LOCATÁRIO** no imóvel objeto do presente contrato são de sua integral exclusiva, responsabilidade e risco.

q) O **LOCATÁRIO** se compromete a não praticar e a proibir a prática, dentro dos limites do espaço locado, de atos contrários aos bons costumes, à moral e à ordem pública, incluindo-se a utilização de mão-de-obra infantil ou ilegal, sob pena de infração contratual e potencial adoção das medidas judiciais de estilo.

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCADOR** a seu critério realizará reformas estruturais e benfeitorias prediais.

Parágrafo Único: Para execução de qualquer reforma estrutural, o **LOCADOR** deverá avisar com antecedência mínima de 30 (trinta) dias ao **LOCATÁRIO**, sempre se atentando ao fiel cumprimento e menor prejuízo do calendário escolar, salvo se a obra for de caráter de urgência.

CLÁUSULA NONA: Fica estipulada a multa contratual de 03 (três) alugueres vigentes à época, por infração a qualquer convenção deste contrato, sendo certo que a presente multa não é compensatória de eventuais danos e prejuízos causados tanto pelo **LOCATÁRIO** como pelo **LOCADOR**, exurgindo, ainda, a faculdade das partes considerarem rescindida a presente locação, o que deverá ser feito mediante notificação, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

Parágrafo Primeiro: A multa que trata o caput da cláusula nona não se aplica ao previsto na cláusula quarta, que versa sobre o pagamento dos alugueis e encargos da presente locação.

Parágrafo Segundo: Não havendo acordo amigável entre as Partes, tudo que for devido em razão do presente contrato será cobrado em processo de execução, ou em ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal, juros de mora à taxa legal, multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o montante do débito e correção monetária, todas as despesas judiciais e extrajudiciais devidamente comprovadas e, havendo comprovação da efetiva da prestação de serviços advocatícios, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), sem prejuízo de honorários de sucumbência arbitrados em eventuais demandas judiciais entre as Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O **LOCATÁRIO** se reconhece como única responsável pela relação de emprego com seus funcionários e/ou contratados, os quais não se subordinarão a espécie alguma de vínculo e/ou dependência do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **LOCATÁRIO** é o único responsável pela obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias ao desempenho de suas atividades no imóvel locado, bem como pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre sua atividade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: É facultado ao **LOCADOR** vistoriar, por si e seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A eventual tolerância do **LOCADOR**, para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o **LOCATÁRIO** alegue novação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Comarca do Município de Benevides/PA para a propositura de qualquer ação.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 03 (três) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Benevides/PA, 31 de março de 2023

JOSUÉ LACERDA POMPEU
Secretário Municipal de Educação
Fundo Municipal de Educação
LOCATÁRIO

PROF^a DRA. IRMÃ ADELIR WEBER
Ecônoma provincial
ASCJ PROVÍNCIA BRASILEIRA SP
CNPJ: 41.709.885/0001-80
LOCADOR

Testemunhas

CPF:

CPF: