



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº012/2024
CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 157/2024

LOCATÁRIO: Município de PLACAS, através da FUNDO DE MANUT.E DESENV. DO ENSINO DA EDUC.BÁSICA, CNPJMF, Nº 28.558.407/0001-58, denominado daqui por diante de CONTRATANTE, representado neste ato pelo Sr. ANA PATRICIA GALUCIO, SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, portador do CPF nº 669.552.892-68, residente na AVENIDA PERIMENTAL SUL S/N.

LOCADOR: NILSON CARDOZO DE JESUS, CPF 482.422.762-34, RESIDENTE NA RUA PARANÁ, S/N, SÃO FRANCISCO, CENTRO, PLACAS-PA, CEP 68138-000.

Celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei do Inquilinato LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 e Art. 72 e 74, V, §5º da Lei Federal nº14.133/21, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO/FINALIDADE

1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA DA CIDADE DE PLACAS PARA FUNCIONAMENTO DO ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (AEE)

1.2 Estão vinculados aos contratos o ato que autorizou a contratação direta e à respectiva proposta;

CLÁUSULA SEGUNDA – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Rua dos Maranhenses, s/n, Centro, Cidade de Placas-PA, CEP: 68.138-000

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de até **31/12/2024**, contados da assinatura. A eficácia contará a partir da publicação no PNCP.

3.1.1 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, ficando sob responsabilidade do fiscal do contrato a função.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

3.4 Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo determinado.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO

4.1 O valor mensal do contrato é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e valor total de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 O valor do aluguel poderá reajustado conforme o IGP-M, a periodicidade será de intervalo de um ano contar da data de avaliação do imóvel.

5.2 Em casos de repactuação de Preços e Reequilíbrio econômico financeiro o prazo de resposta será de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento do pedido.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO as chaves do imóvel no prazo máximo de dez dias a contar da data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 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;

6.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

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

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

6.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

6.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

6.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 1 deste instrumento;

7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

7.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

7.1.10 a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

8.1 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 sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1 8.10 presente Contrato poderá ser rescindido caso haja descumprimento de qualquer de suas cláusulas, bem como diante das hipóteses previstas no Art. 137 da Lei Nº 14.133/2021 e conforme dispõe a Lei de Inquilinato.

9.1.9 A rescisão antecipada do contrato pelas parte fica isenta de multa prevista no 4º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8245/91) caso seja notificada com antecedência de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.3 As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

10.3.1 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.

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em até 30 dias após a emissão do recibo/NF mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

11.2 o Pagamento será efetuado no prazo de até trinta dias, contado a partir da data final do período de adimplemento da obrigação, na proporção dos serviços efetivamente prestados no período respectivo, segundo as autorizações expedidas pela CONTRATANTE e de conformidade com as notas fiscais/faturas e/ou recibos devidamente atestadas pelo setor competente, observadas a condições da proposta adjudicada e da ordem de serviço emitida.

11.3 A retenção do imposto de renda será retida na fonte pagadora, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234 da Receita Federal do Brasil, sob a aplicação das alíquotas presentes na referida norma, editada nos termos do artigo 64 da Lei Federal nº 9.430/96, aplicado por extensão aos pagamentos realizados por esta municipalidade.

11.4 As hipóteses de retenção do IR na fonte e deduções na base de cálculo deverão ser informadas nos documentos fiscais, bem como as hipóteses de dispensa de retenção, nos termos da IN nº 1234/2012.

11.5 As retenções serão realizadas no momento do pagamento dos valores decorrentes da prestação dos serviços contratados/fornecimento dos bens contratado, uma vez atestados e liquidados, mediante recolhimento aos cofres municipais, nos termos do inciso I do artigo 158 da Constituição de 1988.

4.6 A liberação dos pagamentos ficam condicionadas a apresentação das certidões de regularidade fiscal Federal, Estadual e Municipal e regularidade trabalhista.



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

4.7 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo CONTRATANTE, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo pagamento da parcela, ser a seguinte:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,0001644, assim apurado:

$$I = (TX)^{365}$$

$$I = (6/100)^{365}$$

$$I = 0,0001644$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

4.7.1 - A compensação financeira prevista nesta condição será incluída em fatura a ser apresentada posteriormente.

4.7.2 tanto os juros moratórios como a correção monetária devem incidir a partir da data em que a Administração é constituída em mora, que é a do primeiro dia útil seguinte ao término do prazo para o pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente para o(s) exercício(s) de 2024, conforme segue:

12.361.0401.2.006.3.3.90.36.00- Manutenção e Desenvolvimento do Ensino, outros serv. De pessoa física.

12.2 A despesas referentes aos anos posteriores deverão ser realizadas suas reservas através de termo de apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Uruará/PA, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLAUSULA DECIMA SEXTA - REGIME DE EXECUÇÃO CONTRATUAL



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

16.1. o Locatário deverá entregar o imóvel em perfeito estado, conforme vistoriado, e as chaves do imóvel no prazo máximo de dez dias.

16.2 Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

16.3 Fica sob responsabilidade do GESTOR (A) DO CONTRATO:

a) emitir as requisições para a retirada do objeto desta licitação.

b) solicitar à **CONTRATADA** e seus prepostos, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento da execução contratual;

c) documentar as ocorrências havidas, em registro próprio, firmado juntamente com o preposto da **CONTRATADA**.

d) emitir pareceres em todos os atos do **CONTRATANTE** relativos à execução do contrato, em especial aplicação de sanções ou revisão do contrato.

e) sustar os pagamentos das faturas, no caso de inobservância pela **CONTRATADA** de qualquer exigência sua relativa às obrigações contratuais.

f) Realizar vistoria através do fiscal para verificação se do estado do bem entregue, para que ao fim da contratação o bem seja devolvido ao contratante sem que o deixe no prejuízo. Essa vistoria fica sob responsabilidade do fiscal do contrato e em sua posse.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS (art.92 III)

16.1 Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei do Inquilinato e normas e princípios gerais dos contratos.

CLAUSULA DÉCIMA SETIMA - DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo e que eventualmente venha a ser firmado. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

17.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

17.4 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

17.5 É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

17.6 O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

17.7 O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.



PODER EXECUTIVO
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

17.8 Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos. 15.8.01 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

17.9 O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, por recomendações, editadas na forma da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Placas - PA, 29 de Maio de 2024.

NILSON CARDOZO DE JESUS
CPF Nº 482.422.762-34
LOCADOR

FUNDO DE M.E DESENV. DO E. DA EDUC.BÁSICA
CNPJ Nº 28.558.407/0001-58
LOCATARIO