

CONTRATO Nº005/2025-SEFIN

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL, QUE FAZEM ENTRE SÍ O MUNICÍPIO DE BELÉM, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS- SEFIN E ALVES & LOURENÇO LTDA, COMO A SEGUIR MELHOR SE DECLARA.

1. DAS PARTES

LOCADORA: ALVES & LOURENÇO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.187.306/0001-50, com sede na Av. José Bonifácio, nº 876, Sala A, Bairro São Brás, Belém/PA, CEP 66063-075, neste ato representada por seus sócios **CRISTINA SILVIA ALVES LOURENÇO**, brasileira, casada, advogada, CPF nº 598.811.192-00, RG nº 303290-6, residente e domiciliada à Rua D. Romualdo de Seixas, nº 868, Apart 1901, Bairro Umarizal, Belém/PA, CEP 66050110 e **ADRIANO ALBERTO ALVES LOURENÇO**, brasileiro, solteiro, administrador, CPF nº 777.734.462-53, RG nº 4367236 – PC/PA, residente e domiciliado na Travessa Nove de Janeiro, nº 1459, Apto. 1502, Bairro São Brás, Belém/PA, CEP 66063-260;

LOCATÁRIO: O MUNICÍPIO DE BELÉM, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS – SEFIN**, órgão integrante de sua administração direta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.055.025/0001-06, com sede à Trav. 14 de Abril, 1635, Bairro de São Brás - Belém/PA, CEP nº66063-005, representada por seu Secretário, **EMANUEL MESSIAS DE SOUSA**, brasileiro, casado, portador do RG nº6865722- 2ª via SSP/PA e do CPF nº 395721534-04, residente e domiciliado nesta Capital.

2. DO OBJETO CONTRATUAL

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na **Av. Gentil Bittencourt, nº 1868, Bairro São Brás, Belém/PA, CEP: 66040-172**, de propriedade da LOCADORA, onde a LOCATÁRIA exercerá suas atividades administrativas.

3. DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS SOBRE OS IMÓVEIS

A **LOCADORA**, na qualidade de proprietária do imóvel descrito na cláusula primeira do Contrato, declara para todos os fins e efeitos de direito, que os imóveis ora locados estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

4. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém, prorrogável por período definido entre as partes.

§ 1º: Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, apenas será possível a renovação do aluguel se firmado um novo contrato, estipulando novo prazo, e desde que convencionado entre as partes o novo valor do aluguel, aliado a ausência de notificação por escrito, com pelo menos com 180 (cento e oitenta) dias antes do fim do prazo, indicando o desinteresse na continuidade da relação;

§ 2º: Se por qualquer motivo, no vencimento do Contrato, o mesmo não for renovado e não sejam os imóveis devolvidos à **LOCADORA**, passará a **LOCATÁRIA** enquanto permanecer na posse dos imóveis a pagar o aluguel mensal com reajuste do índice IPCA ou na impossibilidade, outro índice previsto em lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.

5. DO VALOR DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel será de R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) e devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta- Caixa econômica, Agência 01578 Conta corrente :577550953-2, Chave PIX 04187306000150 mediante a emissão de nota de débito pela LOCADORA, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.

§1º: O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém.

§2º: O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia do mês posterior.

§3º: Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

§4º: Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

§5º: Fica autorizada a **LOCATÁRIA** a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo **LOCADORA** nas hipóteses legalmente previstas.

§6º: Em caso de mora no pagamento do aluguel, salvo se houver participação da **LOCADORA**, o valor será corrigido pelo IPCA ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da **LOCATÁRIA**, até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 1% (hum por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado a partir do 3ª aluguel vencido.

§7º: Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

§8º: Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá à **LOCADORA** informá-los à **LOCATÁRIA**, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).

§9º: O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

§10º: Eventual necessidade de reforma a ser realizada pela **LOCATÁRIA** para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

§11º: Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela **LOCATÁRIA**, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel, desde que tais despesas tenham sido autorizadas previamente pela **LOCADORA**.

6. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém e a proposta comercial apresentada pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do reajuste e calculado sobre o último aluguel pago no último mês anterior ao reajuste, pela variação positiva apontada pelo IPCA/FIPE (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas).

O pedido de reajuste deverá ser endereçado à Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN e enviado ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a

substituí-lo mediante ofício: gabs@sefin.pmb.pa.gov.br e somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela **LOCATÁRIA**.

§1º: Fica eleito o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas como índice de correção substitutivo e, ainda, caso haja alteração na legislação locatícia o aluguel passará a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei, sempre observando o índice oficial de reajuste. Em nenhuma hipótese será realizada correção monetária negativa.

§2º: Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à **LOCATÁRIA** proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pela **LOCADORA**), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

§3º: O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021. Em nenhuma hipótese será realizada diminuição do aluguel ou correção monetária negativa.

§4º: Para os fins descritos no item anterior, a **LOCADORA** deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela **LOCATÁRIA**.

§5º: O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da **LOCATÁRIA** e de até 90 (noventa) dias para resposta da **LOCADORA** aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelas partes.

§6º: Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

§7º: Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

As despesas decorrentes deste contrato, ora celebrado, correrão à conta de recursos constantes da rubrica orçamentária respectiva:

Funcional Programática: 2.05.2104.122.0007.2312

Elemento -33.90.39.0000- outros serviços de terceiros- pessoa jurídica

Fonte: 1500000000

8. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA**, arcará com as despesas provenientes de sua utilização, tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, desde o início do prazo de locação, inclusive proporcional quando o início da locação ocorra durante o mês corrente, até a efetiva devolução dos imóveis.

§1º: Quaisquer tributos incidentes sobre o Imóvel correspondentes a período anterior à data de início da locação, ou seja, da data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém, serão de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**, ainda que sua cobrança venha a ser realizada posteriormente.

§2º: Caberá à **LOCATÁRIA**, quando finda a locação, a obrigação de rescindir e liquidar quaisquer contratações pactuadas diretamente com as concessionárias dos serviços públicos prestados no Imóvel, bem como comunicar o endereço de sua nova sede aos órgãos competentes, sob pena de arcar com a imposição de quaisquer penalidades e/ou multas por estas impostas, bem como com o pagamento de valores residuais eventualmente devidos entre a data da referida comunicação e a efetiva data da interrupção dos serviços prestados.

§3º: Os impostos, taxas e contribuições (inclusive IPTU) que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações e/ou aditivos, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR, salvo se a lei (atual ou nova) estipular que sejam de obrigação do LOCATÁRIO.

9. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

§1º: A **LOCADORA** deverá iniciar, no prazo de 10 dias a partir da notificação extrajudicial da **LOCATÁRIA**, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, eventuais reparos ou obras no Imóvel, referentes, comprovadamente e exclusivamente, à sua estrutura, solidez, segurança no que diz respeito à construção, aos materiais e ao solo, a partir da Data de Início da Locação, e desde que a **LOCATÁRIA** não tenha ocasionado os referidos danos com obras, reformas, acessões, melhorias ou modificações realizadas pela mesma, que venham a modificar a estrutura, as divisões dos imóveis, a solidez, a segurança no que diz respeito à construção, aos materiais e ao solo.

§2º: Inerte a **LOCADORA** após o prazo de 10 dias, a **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a mandar executar os serviços pelo menor valor, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos, que poderão ser descontados dos valores do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos, que poderão ser descontados dos valores do aluguel.

§3º: Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h, a partir da notificação extrajudicial da **LOCATÁRIA**.

§4º: Na hipótese de inviabilização total do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas por prazo superior a 5 (cinco) dias, a **LOCATÁRIA** fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da **LOCADORA**).

10. DAS BENFEITORIAS

§1º: A **LOCATÁRIA** poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel, adequando-os aos fins pretendidos, obrigando-se contudo, quando tais obras implicarem alterações estruturais ou demolições, a consultar previamente a **LOCADORA**.

§2º: As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, quando não for possível a autorização prévia em casos de urgência ou para evitar danos imediato, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

§3º: As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, não serão indenizáveis, e finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

§4º: Não serão considerados benfeitorias todos os equipamentos que plugam na tomada, máquinas, equipamentos, móveis, utensílios de uso industrial ou comercial introduzidos no Imóvel pela **LOCATÁRIA** que puderem ser removidos, quando findo o Contrato, sem que a sua instalação e/ou remoção modifique ou de qualquer outra forma altere a estrutura e as características do Imóvel. Neste caso, ocorrendo a rescisão ou findo prazo do contrato, a integralidade dos equipamentos deverá ser removido pela **LOCATÁRIA** no prazo máximo de 30(trinta) dias, sob pena de, a critério da **LOCADORA**: (i) ser prorrogada a locação, com a cobrança dos encargos devidos pelo tempo que os

equipamentos forem mantidos indevidamente; ou (ii) os bens passarem a integrar o imóvel, sem direito indenizatório pela LOCATÁRIA ou de compensação com eventuais débitos decorrentes do contrato.

§5º: Todas e quaisquer obras, acessões e/ou benfeitorias a serem realizadas pela **LOCADORA** e/ou pela **LOCATÁRIA** no Imóvel durante a vigência do Contrato deverão:

- (i) Não afetarão a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização;
- (ii) Obedecerão as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); e
- (iii) Serão devidamente aprovadas pelas autoridades governamentais competentes, quando necessário.

§6º: Cabe a **LOCATÁRIA** verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada.

§7º: Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada a **LOCADORA**, por escrito.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Caberá à **LOCADORA**:

§1º: Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá a **LOCADORA** comunicar imediatamente a **LOCATÁRIA** para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

§2º: Entregar o imóvel nas condições de uso, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

§3º: Fornecer quando solicitado pela **LOCATÁRIA** certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio.

§4º: Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

§5º: Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.

§6º: Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

§7º: Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

§8º: Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

§9º: Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

§10º: Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel correspondentes a período anterior à data de início da locação, ou seja, da data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém.

§11º: Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto neste contrato;

§12º: Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

§13º: Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais.

§14º: Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação da **LOCADORA**.

§15º: Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Caberá à **LOCATÁRIA**:

§1º: Receber o imóvel, após comunicação da **LOCADORA**, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes.

§2º: Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

§3º: Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica a **LOCADORA** obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela **LOCATÁRIA**).

§4º: Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

§5º: Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas.

§6º: Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

§7º: Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA** conforme descrito no **§3º da Cláusula NONA** deste contrato.

§8º: Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

§9º: Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio da **LOCADORA**, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

§10º: Entregar imediatamente à **LOCADORA** 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 à **LOCATÁRIA**.

§11º: Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

§12º: Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

§13º: A **LOCATÁRIA** poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

§14º: Indenizar e reparar os prejuízos causados, no caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, por culpa da **LOCATÁRIA**.

§15º: Reconstruir o imóvel ou indenizar e reparar os prejuízos causados, no caso de incêndio parcial, causado pela **LOCATÁRIA**, continuando o presente contrato em vigência durante esse período.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

§1º: Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a) Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação.
- b) Desapropriação do imóvel.
- c) Demais previsões legais.
- d) Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§2º: Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa.

§3º: A LOCADORA não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado, especialmente se houver impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pelo Município.

14. DO TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES

§1º: O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela **LOCATÁRIA** (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com a **LOCADORA**, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de publicação deste contrato no Diário Oficial do Município de Belém.

§2º: O Termo de Recebimento de Chaves pela **LOCATÁRIA**, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da **LOCATÁRIA** e da **LOCADORA**.

§3º: A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

§4º: A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída pela **LOCADORA**.

§5º: O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela **LOCATÁRIA** em até 5 (cinco) dias após a comunicação à **LOCADORA**. Caso a **LOCADORA** não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela **LOCATÁRIA**.

§6º: Realizada a vistoria de saída, a **LOCADORA** será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento da **LOCADORA** importará no recebimento tácito das chaves.

§7º: Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, com condições de uso e habitabilidade, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a **LOCATÁRIA** efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

§8º: A **LOCATÁRIA** obrigar-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo **LOCADORA**, que será aferido pela **LOCATÁRIA**, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à **LOCATÁRIA** tal providência, com posterior pagamento à **LOCADORA** do valor obtido.

§9º: A **LOCATÁRIA** deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso a **LOCADORA**, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

15. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

§1º: A **LOCADORA**, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à **LOCATÁRIA**, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação da **LOCADORA**.

§2º: A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

16. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal, pelo prazo de até dois anos;

V – 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 a **LOCADORA** ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

§1º: A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

§2º: Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, 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 em virtude de atos ilícitos praticados.

§3º: A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

§4º: A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

§5º: As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Secretaria Municipal de Finanças, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

§6º: Caso a **LOCATÁRIA** determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

§7º: As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

17. DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

§1º: As partes convencionam que a **LOCATÁRIA** terá a faculdade de adiantar 12 (doze) meses de aluguéis, quando for de interesse público, o pagamento desse período ocorrerá no ano anterior ao que se pretende adiantar, mediante conveniência da locatária. Ocorrendo essa hipótese, haverá negociação de desconto junto ao locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

§2º: No caso do parágrafo anterior, fica convencionada como garantia, em favor da **LOCATÁRIA**, e sem prejuízo das demais medidas cabíveis, o depósito em conta-seguro, no valor de uma mensalidade integral, sem recálculo de desconto. Garantia que poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia do **LOCADOR** na devolução de valores referentes ao período de aluguel não utilizado em hipótese de necessidade de devolução do imóvel antes de transcorridos todos os meses cujos pagamentos foram adiantados.

§3º: Considerando o disposto no §1º desta cláusula, em caso de reparos no imóvel, de acordo com o estipulado nas Cláusulas deste contrato, deverá a **LOCADORA** devolver à **LOCATÁRIA**, proporcionalmente, o aluguel adiantado por esta última, sem prejuízo das demais disposições previstas na referida cláusula.

18. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

§1º: A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, 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 da **LOCATÁRIA** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

§2º: O fiscal do contrato 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.

§3º: 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.

19. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

Constituem prerrogativas da **LOCATÁRIA** em relação ao presente instrumento:

- I - Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público respeitado os direitos do LOCADOR;
- II - Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;
- III - Fiscalizar sua execução;
- IV - Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

20. DAS COMUNICAÇÕES

Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma:

- a) Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais: gabs@sefin.pmb.pa.gov.br
- b) Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas:

gabs@sefin.pmb.pa.gov.br;

c) Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: gabs@sefin.pmb.pa.gov.br.

d) Para a LOCADORA: cristinaalveslourenco@hotmail.com e adrianoalveslourenco@hotmail.com

21. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Belém, Estado do Pará, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

Belém-Pa, data da assinatura eletrônico.

ADRIANO ALBERTO ALVES LOURENÇO
ALVES & LOURENÇO LTDA
LOCADOR

CRISTINA SILVIA ALVES LOURENÇO
ALVES & LOURENÇO LTDA
LOCADOR

EMANUEL MESSIAS DE SOUSA
Secretário Municipal de Finanças- LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

1. _____ 2. _____
CPF ____/____/____ - ____ CPF ____/____/____ - ____