



CONTRATO Nº 051/2023 - SEMEC.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONSTITUÍDO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC, ROMULO SALDANHA ARAÚJO MIRALHA E RAFAELA SALDANHA ARAÚJO MIRALHA, PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL (DASAC), PROCESSO Nº 9846/2022 – SEMEC

O MUNICÍPIO DE BELÉM, neste ato representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, sediada nesta cidade na Avenida Governador José Malcher, nº 1291, Bairro de Nazaré, CEP: 66.060-230, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.055.033/0001-52, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pela sua Sra. Secretária Municipal de Educação, **ARACELI MARIA PEREIRA LEMOS**, brasileira, divorciada, licenciada plena em História, inscrita no CPF/MF sob o nº. 082.381.702-49 e portadora da Carteira de Identidade nº. 1304173 – SSP/PA, nomeada pelo Decreto Municipal nº 106.414/2023 – PMB, de 01 de Março de 2023, residente e domiciliada nesta capital e, de outro lado, o Sr. **ROMULO SALDANHA ARAÚJO MIRALHA**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 25599 – OAB/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.587.532-88 e a Sra. **RAFAELA SALDANHA ARAÚJO MIRALHA**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 5264310 – SSP/PA, inscrita no CPF sob o nº 015.425.372-31, doravante denominados **LOCADORES**, acordam em firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, consoante Processo nº 9846/2022–SEMEC, Lei Federal nº 14.133/21 e cláusulas e condições seguintes, que aceitam, ratificam e outorgam por si e por seus sucessores:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este instrumento tem por objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, situado nesta cidade, na Passagem Jardim das Poncianas, nº 349, Bairro da Sacramento, CEP: 66.120-030, Distrito DASAC.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será destinado ao funcionamento da **ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL (Sede EMEI ERÊ)**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato tem vigência de **2 (dois) anos** a contar da data de sua assinatura,



ou seja, de 03/04/2023 a 03/04/2025, em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2. É necessário que as recomendações propostas no Laudo de Avaliação do Imóvel de autoria do Departamento de Manutenção - DEMA/SEMEC, datado de 30/01/2023, constante do Processo nº 9846/22, sejam regularmente atendidas pelos LOCADORES em até 60 (sessenta) dias após iniciada a vigência do presente ajuste, sob pena de rescisão contratual.

3.3. Após atendidas as recomendações, será realizada vistoria para emissão de RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA – DEMA/SEMEC ou pelo Fiscal do Contrato objetivando atestar as condições do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

4.1. Fundamenta-se o presente contrato no disposto do o Art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR

5.1. O valor do aluguel mensal do imóvel descrito na Cláusula Primeira será de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), totalizando importe total de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

5.2. Os alugueis serão pagos até dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do vencimento por meio de depósito na conta bancária a ser informada pelos LOCADORES ao Departamento de Finanças desta Secretaria Municipal de Educação.

5.3. A entrega das chaves do referido imóvel será imediatamente após assinatura do Contrato, mediante assinatura do Termo de Recebimento de Chaves.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que tenha se passado 1 (um) ano da data da sua assinatura.

6.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os LOCADORES aceitarão negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

6.3. O reajuste será realizado preferencialmente por apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel, objeto da presente locação, de conformidade com vistoria previamente realizada, ressalvadas as considerações apontadas no item 3.2, e se obriga a destiná-lo a fins não residenciais para o funcionamento do **ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL (Sede EMEI ERÊ)**, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução aos LOCADORES.

7.2. A LOCATÁRIA deverá comunicar por escrito aos LOCADORES, ou aos seus procuradores, quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel pelo menos 10 (dez) dias antes da execução do serviço.

7.3. Findo o contrato por decurso do prazo ou por qualquer hipótese de rescisão prevista na Cláusula Décima Quarta deste instrumento, os LOCADORES, desde já, autorizam a LOCATÁRIA a efetuar os reparos necessários para devolver o imóvel no estado de conservação mais próximo ao do início da locação, sem nenhum ônus para os LOCADORES. Alternativamente, poderá repassar aos LOCADORES, desde que aceito por estes, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração (DEMA-SEMEC), para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

7.4. Fica ao encargo da LOCATÁRIA, a partir da vigência deste Contrato e até o seu término, os valores correspondentes da utilização de energia elétrica, bem como do consumo de água, inerentes ao imóvel objeto deste Contrato.

7.5. A LOCATÁRIA utilizará o imóvel exclusivamente para fins não residenciais.

7.6. A LOCATÁRIA não poderá sublocar o imóvel, tampouco cedê-lo, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, ainda que temporariamente.

7.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADORES

8.1. Os LOCADORES se comprometem a permitir o uso do imóvel para o fim estabelecido na Cláusula Segunda deste Contrato, não podendo rescindi-lo, a não ser nos casos previstos em lei, conforme estabelece a Cláusula Décima Quarta.

8.2. Compete aos LOCADORES o pagamento do IPTU durante a vigência deste ajuste.

8.3. Os LOCADORES são responsáveis por apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado



- 8.3. Os LOCADORES são responsáveis por apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro COMERCIAL contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 30 dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão contratual.
- 8.4. Os LOCADORES são responsáveis pelos reparos descritos no Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (DEMA/SEMEC), que faz parte integrante do Processo nº 18.582/22.
- 8.5. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.
- 8.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 8.7. 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 do proprietário.
- 8.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.
- 8.9. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.
- 8.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 9.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento dos LOCADORES, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato, denominadas **benfeitorias necessárias**, sendo que as que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelos LOCADORES ou abatidas do valor do aluguel;
- 9.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 9.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência dos LOCADORES, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 9.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelos LOCADORES poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 9.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADORES;

9.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

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

9.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADORES, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

10.1. Os LOCADORES poderão inspecionar ou vistoriar o imóvel ora locado, pessoalmente ou por meio de representantes, desde que por eles devidamente autorizado.

10.2. Os LOCADORES procederão à inspeção do imóvel, antes do término da locação e ou em caso de possível prorrogação contratual, a fim de verificarem a fiel observância das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A despesa com a execução deste contrato será atendida com as dotações orçamentárias alocadas no orçamento programa anual do exercício 2023, nas seguintes classificações desta Secretaria:

Órgão: 2.08 – Secretaria Municipal de Educação;

Unidade: 21 – Secretaria Municipal de Educação;

Função: 12 – Educação;

Sub Função: 365 – Educação Infantil;

Programa: 0001 – Saúde, Educação e Segurança;

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

Sub Ação: 002 – Efetivação de 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 2023: R\$ 40.200,00

Valor da despesa referente ao exercício de 2024: R\$ 54.000,00

Valor da despesa referente ao exercício de 2025: R\$ 13.800,00

Parágrafo Único: A rubrica orçamentária referente ao saldo contratual de competência dos exercícios de 2024 e 2025 serão feitos oportunamente mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização deste contrato será designada pela LOCATÁRIA, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem durante sua execução e de tudo dará ciência à Administração aos LOCADORES.

12.2. O fiscal do contrato anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente ajuste, determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados e sugerindo aplicação de multa ou rescisão do contrato, caso os LOCADORES descumpram quaisquer cláusulas estabelecidas neste Contrato.

12.3. A fiscalização pela LOCATÁRIA não exclui a responsabilidade dos LOCADORES por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais do objeto do Contrato.

12.4. Os LOCADORES são obrigados a assegurar e facilitar o acompanhamento pela LOCATÁRIA, bem como permitirem o acesso a informações consideradas necessárias, conforme as disposições da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. A LOCATÁRIA, no seu justo interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação

imposta ao LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. Em caso de defeitos ocultos do imóvel que venham impedir a utilização para finalidade que se destina, sendo de inteira responsabilidade dos LOCADORES o reparo, conforme item 8.7. deste contrato, sem nenhum tipo de ônus para a administração pública.

14.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES, preferencialmente por endereço eletrônico ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.7.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.7.3. Indenizações e multas.

14.8. O contrato pode ser extinto por interesse da administração pública a qualquer tempo, desde que os LOCADORES seja notificado com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO REGISTRO E DA PUBLICAÇÃO

15.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres

14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal garantidos o contraditório e a ampla defesa,...

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro de Belém, capital do Estado do Pará, para dirimir toda e qualquer questão que derivar deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente contrato em 03 (três) vias e igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produzam os efeitos legais pretendidos.

Belém(Pa), 03 de abril de 2023.

ARACELI MARIA PEREIRA LEMOS
Secretária Municipal de Educação de Belém – SEMEC

ROMULO SALDANHA ARAUJO MIRALHA
LOCADOR

RAFAELA SALDANHA ARAUJO MIRALHA
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF:

2. _____

CPF: