

CONTRATO Nº 108/2023 - 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** E A SRA. **LIETE DE OLIVEIRA CORREA**, PARA FUNCIONAMENTO DA **ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - EMEI COTIJUBA**.
PROCESSO Nº 11217/2023 – SEMEC.

O **MUNICÍPIO DE BELÉM**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC**, órgão de sua administração direta, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 05.055.033/0001-52, com sede nesta cidade na Av. Gov. José Malcher, nº 1291, no bairro de Nazaré, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada por sua Secretária Municipal de Educação, Sra. **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, a Sra. **LIETE DE OLIVEIRA CORREA**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1598542 3ª Via - PC/PA., e inscrita no CPF sob o nº 302.390.792-72 telefone: (91) 98020-9931, E-mail: lietecorrea1952@gmail.com, lennycorrea@hotmail.com, residente e domiciliada nesta cidade na Alameda Passarinho Nº 01, Cotijuba, Belém - PA, doravante denominada **LOCADORA**, acordam em firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, consoante Processo nº 11217/2023–SEMEC e termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e conforme as 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 do imóvel situado nesta cidade na Rua Avelino Monteiro, nº 150, Ilha de Cotijuba, CEP: 66846-450 , para fins não residenciais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será destinado ao funcionamento da denominada **ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - EMEI COTIJUBA**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato tem **vigência de 02 (dois) anos a contar da data de sua assinatura**,



ou seja, de 11/09/2023 a 11/09/2025, 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, constante do Processo nº 11217/2023 - SEMEC, sejam regularmente atendidas em até 60 (sessenta) dias após iniciada a vigência do presente contrato, 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\$ 7.071,36 (sete mil, setenta e um reais e trinta e seis centavos)**, totalizando importe total de **R\$ 169.712,64 (cento e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e sessenta e quatro centavos)**.

5.2 . A LOCADORA deverá apresentar à LOCATÁRIA o recibo de pagamento no primeiro dia útil do mês subsequente.

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

5.4 . 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, a LOCADORA aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

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 da **ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - EMEI COTIJUBA**, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução à LOCADORA.
- 7.2.** A LOCATÁRIA deverá comunicar por escrito a LOCADORA, ou 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, a LOCADORA, desde já, autoriza 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 a LOCADORA. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, 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, nem 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 da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 8.1.** A LOCADORA se compromete 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 a LOCADORA o pagamento do IPTU.
- 8.3.** A LOCADORA é responsável por apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão contratual.
- 8.4.** A LOCADORA é responsável pelos reparos descritos no Laudo Técnico de Avaliação do

Imóvel-DEMA/SEMEC, que faz parte integrante do **Processo nº 11217/2023 – SEMEC**, bem como também é de sua inteira responsabilidade todo e qualquer reparo de ordem estrutural no bem dado em locação.

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

8.11. Apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A LOCATÁRIA comunicará por escrito sobre a necessidade de execução de obras, modificações ou benfeitorias necessárias sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que inviabilize a continuação do presente contrato, para que sejam realizadas pela LOCADORA no prazo indicado pelo DEMA/SEMEC;

9.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

9.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado a LOCATÁRIA a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

9.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA;

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

9.5. 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 a expensas da LOCATÁRIA.

9.6. 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 DÉCIMA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

10.1. A LOCADORA poderá inspecionar ou vistoriar o imóvel, ora locado, pessoalmente ou por meio de pessoas, desde que por ele devidamente autorizado.

10.2. A LOCADORA procederá à 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 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 Despesa com Manutenção e Desenvolvimento do Ensino;

Fundo Financeiro: 7 – Fundo Municipal de Educação.

Valor da despesa referente ao exercício de 2023: R\$ 25.928,32

Valor da despesa referente ao exercício de 2024: R\$ 84.856,32

Valor da despesa referente ao exercício de 2025: R\$ 58.928,00

Parágrafo Único: A rubrica orçamentária referente ao saldo contratual de competência dos

exercícios de 2024 e 2025 serão feitas 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 da LOCATÁRIA.

12.2. A fiscal do contrato anotarará, 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 a LOCADORA desobedeça e quaisquer cláusulas estabelecidas neste Contrato.

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

12.4. A LOCADORA é obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento pela LOCATÁRIA, bem como permitir 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 a LOCADORA, ficando a locação rescindida para todos os fins de direito, sem qualquer direito de 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 a LOCADORA, 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 da LOCADORA 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 a LOCADORA, 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 o locador 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 elencados no contrato, sujeitará a LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades previstas na Lei 14.133/2021.

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), 11 de setembro de 2023.

ARACELI MARIA PEREIRA LEMOS
Secretaria Municipal de Educação de Belém – SEMEC
LOCATÁRIA



LIETE DE OLIVEIRA CORRÊA

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome:

CPF: 88645347253

2. 

Nome:

CPF: 024.997.862-80