

**PROCESSO Nº 077/2022-SEMA/PMA**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 010/2022.SEMA.PMA**

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI A  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
– SEMA E A EMPRESA EVEREST  
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento, a **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**, órgão público da administração direta do Município de Ananindeua, integrante da Prefeitura Municipal, com sede Av. Claudio Saunders, nº 2100 - Bairro Maguari - Ananindeua – Pará, inscrita no CNPJ nº 29.378.303/0001-24, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, o senhor **ELIVAL CAMPOS FAUSTINO**, brasileiro, Gestor de Órgão Público, residente e domiciliado na Rua Domingos Marreiros Nº 1403, AP 1003 – Bairro Umarizal, portador do RG nº 2725194 e CPF nº 255.349.552-87, doravante **CONTRATANTE**, e de outro lado, a Empresa **EVEREST EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Rua da Castanheira, nº 3B, primeiro andar, sala C, Curuçambá, Ananindeua-PA. Cep: 67.146-168, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.168.717/0001-01, neste ato representada pelo Senhor **MARCIO DOS ANJOS ROSA**, residente e domiciliado na Al. Napoli Cj. San Remo, 29, Coqueiro. Ananindeua-PA. CEP: 67.113-700, portador do RG nº 1770198 e CPF nº 402.224.132-91 doravante denominada simplesmente por **CONTRATADA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 077/2022-SEMA-PMA e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

- 1.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua Bom Sossego, esquina com Av. Cláudio Sanders, bairro Centro, no Município de Ananindeua para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Ananindeua.
- 1.2.** O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

- 2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel

destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

#### **3.1. A LOCADORA obriga-se a:**

- 3.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 3.1.10.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.11.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.12.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**3.1.13.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**4.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**4.1.2.** 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;

**4.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

**4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**4.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

**4.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização do termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

**4.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

#### **5. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**5.1.** O valor total do contrato é de **R\$ 236.726,40 (duzentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta centavos)**.

#### **6. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

**6.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, por crédito em conta corrente no Banco fornecido pela contratada, a critério do setor responsável da CONTRATANTE em até 30 (trinta) dias após o recebimento da fatura, comprovadamente, após a LIQUIDAÇÃO de Nota Fiscal válida, a qual deverá ser apresentada junto ao recibo, a ATESTADA pelo servidor responsável da Contratante, devidamente acompanhada das Certidões do INSS, FGTS, CNDT e outras por leis exigidas, devida a obrigatoriamente regulares e atualizadas sob pena de violação ao dispositivo no § 32 do art. 195 da Constituição Federal de 1988.

#### **7. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**7.1.** O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de 25 de outubro de 2022 e encerramento em 25 de outubro de 2023, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**7.1.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

#### **8. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**9.1.** Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI)**, ou outro

que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**8.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**8.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## **9. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**9.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos na dotação abaixo discriminada:

**Órgão:** 11 Secretaria Municipal de Meio Ambiente

**Unidade:** 01 Sec. Mun. de Meio Ambiente

**Funcional Programática:** 1812200152370 – Apoio as Ações Administrativas

**Natureza de Despesa:** 339039– Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

**Sub - Elemento:** 3390391000 – Locação imóveis

**Fonte:** 10010000– Recursos Ordinários

**Valor Total: R\$ 236.726,40 (duzentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta centavos).**

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

**10.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**10.1.1.** O fiscal 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.

**10.1.2.** As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**10.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

#### **11. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**11.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, 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.** 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 LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**11.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**11.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**11.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**11.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**11.3.** 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**11.4.** 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**11.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**12.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

**12.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**12.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**12.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

**12.3.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**12.3.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**12.3.3.** Indenizações e multas.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

**13.1.** Fica eleito o Foro da Justiça Comum da Comarca do Município de Ananindeua, do Estado do Pará para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Ananindeua, 25 de outubro de 2022.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SEMA**

**Elival Campos Faustino**

**EVEREST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**

**Marcio dos Anjos Rosa**

1. TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_.

CPF: \_\_\_\_\_.

2. TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_.

CPF: \_\_\_\_\_.