

CONTRATO Nº 24/2024.

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM DO PARÁ, REPRESENTADO PELA FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII, COMO LOCATÁRIA, E O SR. JORGE ROBERTO MARQUES DA SILVA, COMO LOCADOR.

O MUNICÍPIO DE BELÉM, representado pela FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII, com sede à Av. Rômulo Maiorana, nº. 1018, Bairro: Marco, CEP: 66.093-005, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.065.644/0001-81, nesta cidade, doravante denominado CONTRATANTE, neste ato representado por sua Presidente ALDA SELMA FROTA MONTEIRO DE OLIVEIRA, brasileira, casada, turismóloga, portadora do RG nº 2168534 SEGUP/PA e do CPF/MF nº 338.708.532-04, residente e domiciliada nesta capital, e de outro lado o SR. JORGE ROBERTO MARQUES DA SILVA, brasileiro, separado, médico, portador do RG nº 1321750 SSP/PA, inscrito sob o CPF nº 428.635.032-00, residente e domiciliada na Rua Major Aviador Sêda, nº 82, Conjunto Residencial Catalina, cep: 66640-210, Bairro Mangueirão, Belém/PA, **resolvem celebrar o presente CONTRATO Nº 24/2024**, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações subsequentes, resultante da Inexigibilidade de Licitação nº 10/2024, consoante o **Processo nº 5044/2024-FUNPAPA**, mediante as cláusulas e condições que reciprocamente se outorgam e se obrigam:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação não residencial de imóvel para funcionamento do **CONSELHO TUTELAR VII DE BELÉM- DABEN**, situado na Rua Major Aviador Seda, quadra 08, nº 82, conjunto Residencial Catalina, Bairro: Mangueirão, Belém/PA, cep: 66640-210.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Este instrumento, firmado mediante Inexigibilidade de Licitação, fundamenta-se no disposto do Art. 74, Inciso V, c/c § 5º, da Lei Federal no 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB de 11 de agosto de 2023.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato tem vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, ou seja, de 01/11/2024 a 31/10/2025, em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. O valor do aluguel mensal do imóvel descrito na Cláusula Primeira será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando importe total de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

4.2. O LOCADOR deverá apresentar à LOCATÁRIA o recibo de pagamento no primeiro dia útil do mês subsequente.

4.3. Os aluguéis serão pagos até 15 (quinze) dias úteis do mês subsequente ao do vencimento por meio de depósito na conta bancária a ser informada pelo LOCADOR ao Departamento de Finanças desta Fundação.

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

#### CLÁUSULA QUINTA - DA GESTÃO DO CONTRATO

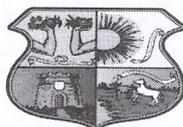
5.1. A fiscalização da contratação será exercida por um representante da administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

5.2. A fiscalização não exclui nem diminui a completa responsabilidade do LOCADOR por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais.

5.3. As atividades de fiscalização da execução da contratação compreendem um conjunto de ações que objetivam:

5.3.1. Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para o objeto LOCADO;

5.3.2. Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;



5.3.3.

Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à reajuste, alteração, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento;

5.3.4. Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

5.3.5. Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

a) Acesso aos autos do contrato, sempre que solicitado, podendo demandar cópia dos documentos necessários à fiscalização;

b) Realizar o Termo de Recebimento do Imóvel. no ato de recebimento das chaves;

c) Proceder o Termo de Devolução do Imóvel, quando da desocupação deste ao final do Contrato, devendo ser assinado pela Locador momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;

d) Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;

e) Solicitar ao **LOCADOR** os documentos exigidos para a execução do objeto, correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;

f) Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar; e

g) Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a execução do objeto referente ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE**

6.1. Será admitido o reajuste do valor 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 - [PCA, 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 **LOCADOR** 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 realizada, estando em plenas condições de uso condizentes com as necessidades da unidade e se obriga a destiná-lo a fins não residenciais para o funcionamento do **CONSELHO TUTELAR VII DE BELÉM- DABEN**, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução ao **LOCADOR**.

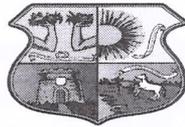
7.2. A **LOCATÁRIA** deverá solicitar por escrito a anuência do **LOCADOR**, ou aos seus procuradores, sobre quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel, detalhando a alteração a ser feita, pelo menos 10 (dez) dias antes da execução do serviço.

7.3. Findo o contrato por decurso do prazo ou por qualquer hipótese de rescisão prevista na Cláusula Décima Quarta desse instrumento, o **LOCADOR**, 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 o **LOCADOR**. Alternativamente, poderá repassar ao **LOCADOR**, desde que aceito por esta 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 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 do **LOCADOR**, sendo detalhada toda a alteração a ser feita, com a anuência do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

8.1. O **LOCADOR** se compromete a permitir o uso do imóvel para o fim estabelecido na Cláusula Primeira deste Contrato, não podendo rescindi-lo, a não ser nos casos previstos em lei, conforme estabelece a Cláusula Décima Quarta.

8.2. Compete ao **LOCADOR** o pagamento do IPTU.

8.3. O **LOCADOR** é responsável pelos reparos descritos no Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel - DOM/FUNPAPA, que faz parte integrante do Processo nº 3203/2024 - FUNPAPA, bem como também é de sua inteira responsabilidade todo e qualquer reparo de ordem estrutural no bem dado em locação.

8.4. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.6. 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 da proprietária.

8.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

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

#### **CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1. O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária realizada pela **LOCATÁRIA**, poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, desde que autorizado pelo **LOCADOR**.

9.2. Em se tratando de benfeitoria útil, esta poderá ser abatida no valor do aluguel, desde que autorizado pelo **LOCADOR**.

9.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil removível realizada pela **LOCATÁRIA** e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

9.4. As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, como adaptações para a colocação de aparelhos de ar-condicionado, deverão ser custeadas pela **LOCATÁRIA**, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas por ela quando da entrega do imóvel.

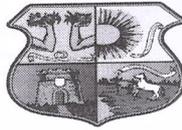
9.5. Findo o prazo da locação, ou no caso de rescisão, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, através de Termo e com entrega das chaves, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais provenientes do uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior, atestados pelo Setor competente da **LOCATÁRIA** através de laudo final de vistoria do imóvel.

9.6. Findo o prazo da locação, ou no caso de rescisão, não sendo o imóvel devolvido ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme o especificado no Laudo Inicial de Vistoria, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, através de Termo e com entrega das chaves, restará à **LOCATÁRIA** realizar os reparos no imóvel ou indenizar a **LOCADORA** pelas eventuais desconformidades constatadas no imóvel, atestadas pelo Setor competente da **LOCATÁRIA**, em comum acordo com a **LOCADORA**, a qual poderá decidir pelos reparos ou pela indenização, obedecidos os princípios inerentes à administração pública

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA VISTORIA DO IMÓVEL**

10.1. O **LOCADOR** poderá inspecionar ou vistoriar o imóvel, ora locado, pessoalmente ou por meio de pessoas, desde que por ela devidamente autorizada.

10.2. O **LOCADOR** 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. As despesas decorrentes deste contrato ocorrerão por conta de dotação orçamentária da **LOCATÁRIA**, obedecendo as seguintes classificações:

- Funcional Programática: 2.01.31.08.243.0004. Projeto Atividade: 2263 – Elemento de Despesa: 33903900  
- Fonte: 1500000000. Fundo: APLICAÇÃO GERAL
- Funcional Programática: 2.01.31.08.243.0004. Projeto Atividade: 2263 – Elemento de Despesa: 33909200  
- Fonte: 1500000000. Fundo: APLICAÇÃO GERAL

#### 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 do **LOCADOR**.

12.2. O fiscal do contrato anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados e sugerindo aplicação de multa ou rescisão do contrato, caso o **LOCADOR** desobedeça e quaisquer cláusulas estabelecidas neste Contrato.

12.3. A fiscalização pela Locatária não exclui a responsabilidade do **LOCADOR** por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e as cláusulas contratuais do objeto deste Contrato.

12.4. O **LOCADOR** é obrigado 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. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão a **LOCATÁRIA** e o **LOCADOR** automaticamente desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, salvo os aluguéis já vencidos e dívidas já constituídas na data da desapropriação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

14.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.3. 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 **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, garantida a prévia defesa sempre mediante notificação por escrito.

14.4. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

14.4.1. 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.

14.5. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

14.6. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o **LOCADOR** será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito, se adequados ao caso concreto, às garantias elencadas no Art. 138, § 2º, da Lei 14.133/2021.

14.7. 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.

14.8. Em caso de defeitos ocultos do imóvel que venham impedir a utilização para finalidade que se destina, sendo de inteira responsabilidade do **LOCADOR** o reparo sem nenhum tipo de ônus para a administração pública.

14.9. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR**, preferencialmente por endereço eletrônico ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.10. 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.

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

14.11.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.11.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.11.3. Indenizações e multas.

14.12. 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

14.13. Rescindida a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais provenientes do uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior, atestados pelo Setor competente da **LOCATÁRIA** através de laudo final de vistoria do imóvel assinado pelos Contratantes.

14.14. Caso não seja possível a realização dos reparos identificados no laudo final de vistoria, conforme subcláusula anterior, a **LOCATÁRIA** deverá realizar o pagamento indenizatório referente aos reparos necessários, limitado ao exato valor mencionado em orçamento elaborado pelo setor responsável, observados os procedimentos necessários constantes na Lei nº. 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

#### **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 do Estado do Pará, para efeito de registro.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

16.1. A inexecução total ou parcial do Contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as seguintes penalidades previstas na Lei 14.133/2021:

16.1.1 Rescisão automática, independentemente da interpelação judicial ou extrajudicial, não significando a tolerância de qualquer infração como renúncia a esse direito, caso ela se repita ou se prolongue, com exigência das obrigações financeiras totais previstas neste CONTRATO, por antecipação;

16.1.2 - Perdas e danos que se apurarem, incluindo custas processuais;

16.2. Além do dever de ressarcir a **LOCATÁRIA** por eventuais perdas e danos causados pelo **LOCADOR**, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/21, as seguintes penalidades:

I – Advertência;

II – Multa, a ser aplicada não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 154 da Lei 14.133/21;

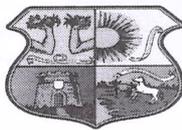
III - Impedimento de licitar e contratar;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;

V – A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade considerada mais grave;

VI. A sanção prevista no inciso III será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, impedido o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do município, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

16.3 Além do dever de observância de todas as cláusulas constantes no presente Contrato, poderão ser impostas à **LOCATÁRIA**, as seguintes penalidades em caso de atraso no pagamento dos aluguéis neste ato convencionado:



Multa de 2% (dois por cento) ao mês pelo atraso no pagamento do aluguel;

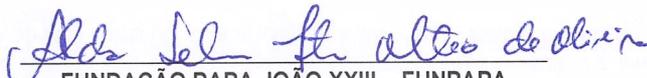
II - Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante de aluguéis apurados e vencidos

**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, 1 de novembro de 2024.

  
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII – FUNPAPA  
LOCATÁRIA

  
JÓRGÉ ROBERTO MARQUES DA SILVA  
LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

1. Nome: \_\_\_\_\_

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

1. Nome: \_\_\_\_\_

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