

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL
TERMO DE CONTRATO Nº 1149/2025
PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 6074/2025

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A
PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARCARENA E A PESSOA FÍSICA RUBIA
CRISTINA PEREIRA DE MELO**

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA DO ESTADO DO PARÁ**, Entidade de Direito Público, estabelecida na Avenida Cronge da Silveira, nº. 438, Bairro Comercial, na cidade de Barcarena, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº. 05.058.458/0001-15, neste ato representada pelo Sr. **SABMAEL DA SILVA CARVALHO**, Secretário Municipal de Administração e Tesouro, nomeado através do Decreto nº 0057/2025-GPMB que o Designou para assinar contratos e demais atos administrativos, doravante denominada de **LOCATÁRIO**, e a pessoa física **RUBIA CRISTINA PEREIRA DE MELO**, residente na Rua Boaventura da Silva - Ed . Life Spa, Apt: 1105 – 9º Andar - Belém - PA, doravante denominada **LOCADORA**, assinam a presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, oriundo do processo de inexigibilidade de licitação com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DE PORTOS, LOGÍSTICA E ENERGIA – SEPLE, NO ÂMBITO DESTA PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA, ESTADO DO PARÁ.**

1.2. O imóvel está localizado na Avenida Padre Casemiro Pereira de Souza, s/n, quadra 295, lote 35, cep:68.447-000, na vila dos cabanos, Barcarena/PA, possuindo uma área de total de 400m2, possuindo um escritório central: 1 copa, 3 salas com sistema de ar condicionado central, 2 banheiros e 1 mesa de reunião com 6 cadeira, além de prédio anexo: 1 quarto com suíte, 1 auditório e garagem privativa.

1.3. O presente Contrato está amparada pelo PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 6074/2025, onde consta anexo Laudo de Avaliação do imóvel locado.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. Por razões de interesse público, poderá o **LOCATÁRIO** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização a LOCADORA.

2.2. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município, mediante justificativa devidamente fundamentada e aprovada pela autoridade competente.

CLAUSULA TERCEIRA – PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua assinatura, de acordo com as condições estabelecidas do artigo 51 da Lei 8.245/91 e da Lei nº 14.133/2021 subsidiária.

3.1. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado na forma do artigo 51 Lei nº 8.245/91 e da Lei 14.133/2021, subsidiariamente.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

4.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. Tendo em vista o Parecer Técnico do imóvel locado em anexo ao processo de inexigibilidade supra citado, elaborado a mando do **LOCATÁRIO** em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, o valor global do contrato é de **R\$ 84.000,00 (cento e vinte mil reais)**, sendo 12 (doze) parcelas no valor de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, conforme proposta apresentada e anexa aos autos do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 6074/2025.

5.2. A LOCADORA concorda expressamente com o resultado do Laudo de Avaliação mencionado nesta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que a nota fiscal, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

6.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

6.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

6.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

6.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

6.7. Se a LOCADORA descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente termo, por sua exclusiva culpa, poderá o **LOCATÁRIO** reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao **LOCATÁRIO** resultante dessa situação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, do 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Barcarena deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA 2025:

UNIDADE GESTORA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA.

ÓRGÃO: 02 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 02.08 - SECRETARIA MUNICIPAL DE

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ADMINISTRAÇÃO E TESOUREIRO.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 04.122.0064.2.020.000 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E TESOUREIRO.

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

SUBELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.14.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

FONTE: 1500 (RECURSO PRÓPRIO)

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

9.1. A LOCADORA obriga-se a:

9.1.1. Atender as determinações regulares emitidas pelo fiscal, gestor do contrato ou autoridade superior da Administração Municipal;

9.1.2. Fornecer à administração municipal as informações e quaisquer esclarecimentos necessários durante toda a vigência contratual;

9.1.3. Prestar o serviço ofertado, nas condições estabelecidas para contratação;

9.1.4. Cumprir o prazo de execução e demais condições contratuais;

9.1.5. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade para a administração municipal e não poderá onerar a execução do objeto do contrato;

9.1.6. Assumir total responsabilidade por pagamentos de IPTU, danos e prejuízos pessoais ou materiais que causar a Prefeitura municipal de Barcarena, ou a terceiros, por sim, representantes e ou sucessores;

9.1.7. Responder civil e penalmente por quaisquer danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer seus empregados, terceiros ou a Administração municipal, em razão de acidente, ação ou omissão, dolosa ou culposa, de prepostos da contratada ou de quem em seu nome agir, decorrentes da prestação de serviço;

9.1.8. Assumir unicamente a responsabilidade por prejuízos causados a Administração municipal por negligência ou imprudência de empregados ou prepostos, assim como os custos e assistências quanto a acidentes com seus funcionários, na execução do contrato.

9.1.9. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

10.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do serviço, por servidor especialmente

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

designado;

10.3. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com as cláusulas contratuais;

10.4. Notificar a contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução e vigência contratual, fixando prazo máximo para a sua correção;

10.5. Promover a instauração do processo de responsabilidade diante de descumprimentos contratuais da LOCADORA;

10.6. Efetuar o pagamento referente a locação do imóvel para a LOCADORA no prazo e condições estabelecidas para a contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.2. O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido a LOCADORA, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para a entrega, saldo os desgastes e deteriorações decorrentes de uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

12.1. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

12.1.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato e pelos respectivos substitutos.

12.1.2. O fiscal acompanhará a execução do contrato para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no referido instrumento, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração Municipal.

12.1.3. O fiscal anotará no histórico de acompanhamento todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das falhas ou imperfeições observadas.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

12.1.4. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução contratual, determinando prazo para a correção.

12.1.5. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

12.1.6. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas determinadas, o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

12.1.7. O fiscal comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a proximidade do término da vigência contratual, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

12.1.8. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições da LOCADORA, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

12.1.9. O fiscal do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor competente para fins de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

REPRESENTANTE DA ADMINISTRAÇÃO para o recebimento, acompanhamento e fiscalização dos contratos:

Nome do servidor responsável: JOSÉ XAVIER SOBRINHO JÚNIOR
Cargo/função: Fiscal de Contrato
Portaria nº. 001/2025 – SEMAT

Nome do servidor Suplente: CRISTIANA DA COSTA BAIA
Cargo/função: Fiscal de Contrato
Portaria nº. 002/2025 – SEMAT

12.2. DA GESTÃO DO CONTRATO

12.2.1. O gestor do contrato coordenará o processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da(s) finalidade(s) da contratação.

12.2.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.

12.2.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da Contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

12.2.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, assim como as eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

12.2.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

12.2.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre o alcance dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de quaisquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

14.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

14.1.2. Multa;

14.1.3. Impedimento de licitar ou contratar com a PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA, pelo prazo de até três anos;

14.1.4. 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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

14.3. 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 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 9.784/99.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

14.4. 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade e razoabilidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados o LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.6. As penalidades serão registradas nos respectivos Cadastros de Empresas Punidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de 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.

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

15.3. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/2021 o **LOCATÁRIO** 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.

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

15.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.6. 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.

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

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

15.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.7.3. Indenizações e multas.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

16.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V,

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a Inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, bem como nos termos do disposto pela Lei 8.245/91 e normativos correlatos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/2021, bem como subsidiariamente, nos demais regulamentos e normas administrativas municipais e/ou federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Barcarena, Estado do Pará, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente contrato.

18.2. E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, na presença de duas testemunhas, para que se produzam os seus efeitos legais.

9

LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
SABMAEL DA SILVA CARVALHO
DECRETO: 0057/2025 – GPMB

LOCADORA:

RUBIA CRISTINA PEREIRA DE MELO