



CONTRATO Nº 031/2023-GMB

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM, POR
INTERMÉDIO DA GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM, E
A PARTICULAR, A SENHORA MARIA LINDOMAR
MONTEIRO DE OLIVEIRA, NOS TERMOS ABAIXO
ADUZIDOS:**

O MUNICÍPIO DE BELÉM, representado pela **GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM - GMB**, sediada na Av. Pedro Álvares Cabral, 1400 - Umarizal, CEP nº 66.050-400, inscrita no CNPJ sob o nº 05.055.009/0006-28, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e neste ato representada por seu titular, o senhor **JOEL MONTEIRO RIBEIRO**, Inspetor Geral da Guarda Municipal de Belém, brasileiro, casado, portador do RG nº. 1471974, e inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF nº. 265.775.422-87, residente e domiciliado nesta capital, nomeado pelo Decreto nº 98.212/2021, publicado no *DOM* nº 14.150, de 04 de janeiro de 2021, e do outro lado, a senhora **MARIA LINDOMAR MONTEIRO DE OLIVEIRA**, portadora da cédula de identidade nº 2369579, e inscrita no CPF nº 054.499.012-91, residente e domiciliado na Travessa Angustura nº 1720, Bairro da Pedreira, CEP: 66.080-180 - Belém/PA, doravante denominada **LOCADORA**, decorrente de processo de dispensa de licitação nº 008/2023-GMB, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º; e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem como objeto: **Locação do térreo do imóvel localizado na Travessa Lomas Valentinas nº 1015**, CEP:66.080-180, Bairro da Pedreira – Belém/PA, matriculado no REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício desta comarca, no livro 3-z, às Fls. 251, sob o número de ordem 33.361.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de instalação da Corregedoria da Guarda Municipal de Belém.

2.2 Por razões de interesse público poderá a LOCATÁRIA alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.3 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pela Guarda Municipal de Belém.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de **24 (vinte e quatro) meses, a partir de 06 de novembro de 2023**, podendo ser prorrogado por iguais períodos ou de acordo com a necessidade institucional, sucessivos até o limite de 60 meses.

3.1.1 Esgotado o prazo de vigência deste contrato, e não havendo o aditamento, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.2 Havendo a necessidade de intervenção do Locador para a realização de obras por determinação do Poder Público,



o mesmo resguarda-se para atendimento a determinação com prazo de 3 (três) meses para iniciar as devidas reformas.

3.2.1 Se o LOCADOR, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as reformas determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar, terá que ressarcir a LOCATÁRIA uma indenização correspondente aos prejuízos que este último tiver que arcar com mudança ou perda do lugar.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1 As partes fixam o aluguel mensal em **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, perfazendo o presente Contrato o valor global de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais).

4.2 Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

4.3 Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA

5.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente conforme segue:

5.1.1 Funcional Programática: 2.01.26.122.007

5.1.2 Projeto/Atividade: 2312

5.1.3 Fonte de recursos: 1500000000

5.1.4 Elemento de despesa: 33.90.36.00

5.2 As despesas de exercícios financeiros futuros serão indicadas por meio de Apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1 A LOCADORA fica obrigada a:

6.1.1 Entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada entre as partes mediante Termo de Entrega;

6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4 Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de outros vícios pré-existentes na instalação elétrica, rede hidráulica, etc.

6.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como IPTU, impostos, taxas e contribuições de melhoria;

6.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, anteriores à locação;

6.1.7 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.8 Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.9 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM



de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

6.1.10 Ser o proprietário do imóvel, devidamente registrado, a fim de evitar sonegação de impostos ou sublocação;

6.1.11 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 A LOCATÁRIA é obrigada a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

7.1.5 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

7.1.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

8.1 Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2 As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR.

8.1.3 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

8.1.3.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

8.1.3.2 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

8.1.3.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

8.2 Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 8.1.3.2 e 8.1.3.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que viveu o ajuste.



CLÁUSULA NONA – DAS FORMAS DE RESCISÃO

9.1 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3 Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

9.1.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

9.1.5 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

9.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

9.3 Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou rescindir o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

10.1 Ficam a LOCATÁRIA e o LOCADOR proibidos de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 A LOCATÁRIA fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

11.2 As benfeitorias e/ou melhorias que venham a ser efetuadas no imóvel, necessárias a realização das atividades, aderirão automaticamente ao objeto contrato.

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

11.4 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

11.5 As benfeitorias voluntárias não autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

12.1.1 A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais;



12.2 O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

12.3 A LOCATÁRIA preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

12.3.1 A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

12.4 Na hipótese de a LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

13.1 A LOCATÁRIA designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

13.2 O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

13.2.1 Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

13.2.2 Comunicar o LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

13.2.3 Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

13.2.4 Receber e atestar as notas fiscais ou Recibos e encaminhá-los à unidade competente para pagamento;

13.2.5 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

13.2.6 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade;

13.2.7 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

13.2.8 Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

14.1 O LOCADOR deve apresentar mensalmente recibo de locação, emitido e entregue ao gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

14.2 O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, preferencialmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR e sob os quais incidirão os descontos legais.

14.3 Nenhum pagamento será efetuado a LOCADOR na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

14.4 O recibo de quitação mensal do aluguel apresentado pela LOCADOR para efeito do seu pagamento deverá ser acompanhado da Certidão Negativa de Débito Municipal, Certidão Negativa de Débito Estadual e Certidão Negativa da Fazenda Federal devidamente atualizados.



CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DAS SANÇÕES

15.1 A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará a LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

15.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

15.1.2 MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

15.1.3 SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

15.1.4 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

15.2 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

15.3 A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

15.4 A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – DAS NORMAS APLICÁVEIS

16.1 O presente contrato fundamenta-se nas:

16.1.1 Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

16.1.2 Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

16.2 Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

17.1 O presente contrato vincula-se aos termos do Processo Administrativo nº 230/2023-GMB, especialmente:

17.1.1 À Ratificação da Dispensa de Licitação nº 008/2023 – GMB, anexa aos autos, com base no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM



CLÁUSULA DÉCIMA-NONA – DA PUBLICAÇÃO

19.1 Fica a LOCATÁRIA obrigada a proceder a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município, conforme disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

19.2 A publicação do extrato do presente contrato ou dos seus aditamentos, na imprensa oficial, é condição indispensável para sua eficácia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– DO FORO

20.1 As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro da comarca de Belém-PA, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIA, e pelas testemunhas abaixo.

Belém /PA, 1º de novembro de 2023.

JOEL MONTEIRO RIBEIRO
Inspetor Geral da Guarda Municipal de Belém
LOCATÁRIO

MARIA LINDOMAR MONTEIRO DE OLIVEIRA
CPF: 054.499.012-91
LOCADORA

TESTEMUNHAS

1
Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

2
Nome: _____
RG: _____
CPF: _____