



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2022.01.03.034–SEMED-PMM

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E VALDO DO SOCORRO DE ARAUJO BRITO.

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA**, por intermédio da **SECRETARIA/FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 27.329.624/0001-03, sediada na Estrada da Pirelli, nº 28, Bairro Decouville, Marituba/PA, CEP 67.214-490, neste ato representado pela Secretária Municipal de Educação de Marituba, Sra. **ENY LEITE CARDOSO PINHEIRO**, brasileira, casada, portadora do RG nº 4493547 – PC/PA e CPF nº 818.062.052-20, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e do outro lado o Sr. **VALDO DO SOCORRO DE ARAUJO BRITO**, brasileiro, portador do RG nº 3183462 – PC/PA e CPF nº 712.269.902-15, residente e domiciliado Tv segunda, nº 6, Bairro: São Francisco, CEP: 67.200-000, no Município de Marituba, Estado do Pará, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem, na forma do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, combinado com as normas do Direito Comum no que forem aplicáveis, celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, mediante as cláusulas e condições que aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente Contrato se fundamenta na Justificativa da Dispensa de Licitação, baseada no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e o disposto na Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem por objeto a Locação do imóvel não residencial localizado na Travessa São Francisco, nº 100, bairro: Nova União, CEP: 67.200-000, Marituba-PA, no Município de Marituba – PA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

3.1. O imóvel se destina ao funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil e Fundamental Portal do Saber, da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA.

3.2. O imóvel somente poderá ser utilizado pela LOCATÁRIA para a finalidade que acima se dispõe, sendo vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE REAJUSTE



- 4.1. O valor mensal do aluguel, objeto desta locação, é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), totalizando o valor global de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).
- 4.2. O pagamento do aluguel será realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por intermédio de transferência bancária.
- 4.3. O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento por meio do índice IPCA ou, na subsistência dele, por outro índice que vier a substituí-lo.
- 4.4. O reajuste somente será permitido quando decorrido o intervalo mínimo de um ano da data de assinatura do contrato, ou da data do último reajuste.
- 4.5. Se a variação do índice de reajuste utilizado implicar em aumento desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar e aplicar o preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA COBRANÇA DO ALUGUEL

- 5.1. A cobrança do aluguel será realizada pelo LOCADOR mediante a apresentação do recibo, observando a legislação em vigor, e será pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 5.2. A LOCATÁRIA creditará em conta corrente indicada pelo LOCADOR através de ordem bancária, desde que o recibo locatício tenha sido apresentado com a antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
- 5.3. O pagamento será efetuado através de transferência bancária para a seguinte conta corrente informada pelo LOCADOR na proposta de locação.
- 5.4. Caso o recibo não seja apresentado pelo LOCADOR com a antecedência mínima descrita na cláusula anterior, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias da data de apresentação do recibo locatício.
- 5.5. O pagamento somente será efetuado com a apresentação do recibo contendo o “Atesto” no mesmo pelo Fiscal do Contrato, servidor designado para essa finalidade.
- 5.6. Caso haja erro na apresentação do documento de cobrança (recibo) ou em qualquer documento referente à locação, ou ainda circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que sejam sanadas as medidas pelo LOCADOR.
- 5.7. Caso ocorra o disposto no item acima, o prazo para o pagamento se iniciará após a comprovação da regularização da situação pendente não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 5.8. Caso haja alguma pendência na documentação que deve ser apresentada, o pagamento somente será efetuado quando os mesmos forem regularmente apresentados.

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 6.1. O presente contrato vigorará por 12 (doze) meses, cujo termo inicial é o dia 03 de janeiro de 2022 e termo final é o dia 31 de dezembro de 2022.
- 6.2. O presente contrato poderá ser prorrogado por uma vez por igual período, ou período inferior, haja vista que os contratos de locação de imóvel, que tem a Administração Pública como locatário, não se sujeitam ao limite máximo de 60 (sessenta) meses estipulado pelo inciso II, do Art. 57, da Lei nº 8.666/1993, conforme entendimento do Tribunal de Contas da



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



União – TCU exarado no Acórdão nº 170/2005 – Plenário, Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário e outros.

6.3. A prorrogação acima disposta somente poderá ocorrer desde que comprovada a adequação e necessidade do imóvel para a satisfação dos interesses do órgão e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo o requisito do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993.

6.4. Conforme o Art. 8º da Lei nº 8.245/1991, o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. Pagar, pontualmente, o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratual exigíveis, no prazo estipulada.

7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

7.3. Restituir o imóvel, findada a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

7.4. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estas incumba, bem como as eventuais turbações e terceiros.

7.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos.

7.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

7.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA.

7.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

7.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese de venda.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Entrega à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

8.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

8.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

8.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.5. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

8.6. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada à quitação genérica.

8.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



- 8.8.** Pagar impostos (especialmente IPTU), e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 8.9.** Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente pertinente à comprovação de regularidade fiscal.
- 8.10.** Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quais sejam:
- 8.10.1.** Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.10.2.** Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 8.10.3.** Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- 8.10.4.** Aquelas realizadas, com imobiliária ou intermediária, para assinatura deste contrato.
- 8.11.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
- 8.12.** Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato.
- 8.13.** Cabe ao LOCADOR diligenciar toda e qualquer pendência no que tange a este contrato, diretamente com a LOCATÁRIA.
- 8.14.** Cumprir rigorosamente todas as condições contidas neste instrumento.

CLÁUSULA NOVA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 9.1.** Todas as obras ou benfeitorias necessárias podem ser realizadas pela LOCATÁRIA sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação as benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA.
- 9.2.** As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 9.3.** As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa da LOCADORA, permitindo também no direito de retenção.
- 9.4.** Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham causar algum dano ao imóvel durante o período de locação esse dano deve ser sanado por esta LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

- 10.1.** As LOCADORAS exercerão fiscalização sobre a execução do contrato, ficando a LOCATÁRIA obrigada a facilitar o exercício deste direito.
- 10.2.** A existência de fiscalização não atenua as responsabilidades da LOCATÁRIA.



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO**



10.3. Caberá ao fiscal do contrato registrar em relatório eventuais ocorrências e deficiências porventura existentes na prestação dos serviços contratados e encaminhar cópia à LOCATÁRIA para imediata correção das irregularidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1. Qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada à alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

11.2. O reajuste e a atualização de dotação orçamentária, em razão da troca do exercício orçamentário, deverão ser dar através de Apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da dotação orçamentária a seguir:

Órgão:	03 – Fundo de Man. e Des. Educação Básica – FUNDEB
Unidade:	24 – Fundo de Man. e Des. Educação Básica – FUNDEB
Projeto Atividade:	12.361.0004 2.052 – Manutenção do FUNDEB Administração do Município. Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% 12.365.0004 2.058 – Manutenção do Educação Infantil Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% Fonte 15420000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAT. 12.361.004 2.164 – Manutenção de Creches – FUNDEB. Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% Fonte 15410000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAF. 12.367.0004 2.060 – Desenvolvimento da Educação Especial. Fonte 15410000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAF.
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00 – Outros serv. de terc. Pessoa Física.
Sub – elemento	3.3.90.36.15 – Locações de imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

13.1. O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial da Lei Federal nº 8.245/91.

13.2. Os casos omissos no presente ajuste serão resolvidos em comum acordo entre os contratantes, podendo ser firmados, se necessário, Termos Aditivos que se farão parte integrante deste.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



14.1. 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.

14.2. 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.

14.2.1. 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.

14.2.2. 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.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Obrigam-se LOCADOR (A) e LOCATÁRIA a preencher e firmar, por ocasião da assinatura deste instrumento, o anexo AUTO DE VISTORIA DAS CONDIÇÕES REAIS DO IMÓVEL.

15.2. Fica estipulada a multa de 1 (um) mês de aluguel pelo descumprimento das cláusulas contratuais aqui dispostas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O presente Contrato será publicado em forma de extrato, no Placar destinado à divulgação dos atos do Poder Executivo Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17. Fica eleito o foro de Marituba, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões resultantes da interpretação e execução deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos legais.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



Marituba-PA, 03 de janeiro de 2022.

Eny Leite C. Pinheiro
Secretária Municipal de Educação
Decreto Nº 044 / 2021 - PMM - GAB

Eny Leite C. Pinheiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA

Eny Leite Cardoso Pinheiro
Dec. 044/2021 - GAB/PMM

Valdo do Socorro de Araujo Brito

VALDO DO SOCORRO DE ARAUJO BRITO

LOCADOR

CPF: 712.269.902-15