



Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

CONTRATO Nº 048/2025-SEMED/PMM/2025

Processo nº 050505382.000003/2025-41

Unidade Gestora: SECRETARIA DE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

Unidade Requisitante: DIRETORIA DE ENSINO DO CAMPO - DECAMP

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO
ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA
EMEF AYRTON SENNA COM FINALIDADE
DE GARANTIR O CUMPRIMENTO DO
CALENDÁRIO LETIVO DE 2025 E A
SENHORA TÂNIA RODRIGUES CHAVES.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.927.574/0001-66, com endereço na Avenida Hiléia, s/nº, Agrópolis do INCRA, bairro Amapá, CEP: 68.502-100, doravante denominada CONTRATANTE, neste ato representada pelo Secretário, Senhor **CRISTIANO GOMES LOPES**, nomeado pela Portaria nº 09/2025-GP, de 02 de janeiro de 2025, publicada no FAMEP no dia 03 de janeiro de 2025, e de outro lado a senhora **TÂNIA RODRIGUES CHAVES**, doravante denominada CONTRATADA, tendo em vista o que consta no Processo nº 050505382.000003/2025-41 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 383/2023, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, **INEXIGIBILIDADE Nº 11/2025/CPL/DGLC/SEPLAN**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (ART. 92, I E II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a Locação de imóvel destinado ao funcionamento do **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF AYRTON SENNA**, localizado na **VC BANDINHA Nº520 – ZONA RURAL - MARABÁ/PA**. nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

Item	Especificação	CATSERV	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação um de imóvel na zona rural para o funcionamento do alojamento dos professores da EMEF Ayrton Senna	4316	Meses	36	R\$ 850,00	R\$ 30.600,00

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência;
- 1.3.2. O ato que autoriza a contratação;
- 1.3.3. A Proposta do contratado;
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura do contrato, podendo prorrogar-se a critério das partes interessadas, por meio de Termo Aditivo na forma estabelecida na Lei nº. 8.245/1991 (Lei do inquilinato) e com base no disposto na Lei 14.133/2021 (Lei de licitações), no que for aplicável.

2.1.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

2.2. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação por escrito à Locatária, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória (caso haja interesse pela administração pública), tendo em vista a necessidade de haver tempo hábil para a realização do processo de nova locação.

2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DO MODELO DE EXECUÇÃO (ART. 92, IV, VII E XVIII)**

3.1. O imóvel objeto desta locação possui área total de 75 m² e é composto por 02 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 01 banheiro. Possui paredes com reboco, piso tipo cimento queimado, portas em madeira de lei e estrutura metálica, com cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica tipo *plan*, instalações elétricas e hidráulicas funcionando e apresentado condições mínimas estruturais de segurança para a finalidade requerida.

3.2. Os direitos e obrigações constantes deste contrato transmitem-se aos herdeiros da Locadora, permanecendo em vigor todas as cláusulas do presente instrumento até o final da locação.

3.3. 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.

3.4. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4. **CLÁUSULA QUARTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

4.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, este poderá ser prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

4.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito

sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.4. O órgão ou entidade poderá convocar a Locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.5. A gestão contratual será realizada pelo servidor **Nells Claudjan Rodrigues Nascimento** - Diretor de Infraestrutura e Logística - DILOG, Portaria n.º 041/2025-GP, que representará a Secretaria perante o contratado e zelará pela boa execução do objeto pactuado, exercendo as atividades de orientação, fiscalização e controle previstas no art. 16 do Decreto Municipal nº 383/2023.

4.6. A fiscalização administrativa do contrato será realizada pelo servidor **Rosivaldo Rodrigues Marques** - Diretor de Controle de Orçamentário e Financeiro - Mat. 12726, conforme o art. 18 do Decreto Municipal nº 383/2023.

4.7. A fiscalização técnica do contrato será realizada pela servidora **Rosemere Fernandes de Resende** - Professora -DECAMP - Mat. 31236, conforme o art. 17 do Decreto Municipal nº 383/2023.

4.8. A fiscalização setorial do contrato será realizada pela servidora **Arley Novais de Oliveira** - Diretoria de Ensino do Campo-DECAMP - Mat. 2257, conforme o art. 19 do Decreto Municipal nº 383/2023.

5. **CLÁUSULA QUINTA - DA SUBCONTRATAÇÃO**

5.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6. **CLÁUSULA SEXTA – PREÇO (ART. 92, V)**

6.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), perfazendo o valor anual de R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais) e o valor total da contratação de de R\$ 30.600,00 (trinta mil e seiscentos reais).

6.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

7. **CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTO (ART. 92, V E VI)**

7.1. O pagamento será efetuado até o 30 (trigésimo) dia de cada mês, mediante apresentação de recibo referente a locação.

7.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou poupança indicados pelo contratado.

7.3. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária.

7.4. O Contratante deverá efetuar na fonte a retenção do imposto sobre a renda incidente sobre os pagamentos ao Contratado, observada a Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, nos termos do Decreto Municipal nº 396, de 27 de julho de 2023.

8. **CLÁUSULA OITAVA – REAJUSTE (ART. 92, V)**

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 21/01/2025.

8.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

8.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a

partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

8.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

8.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

8.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

9. **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ART. 92, X, XI E XIV)**

9.1. São obrigações do Contratante:

9.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

9.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

9.4. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

9.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

9.6. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência.

9.7. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;

9.8. Cientificar o órgão de representação judicial do Município de Marabá, bem como a Controladoria Geral do Município de Marabá, para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

9.9. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

9.10. A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

9.11. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

9.12. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9.13. 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.

9.14. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

9.15. Levar ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros.

9.16. Pagar as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, e, se houver, taxa de

- 12.2.1. advertência;
- 12.2.2. multa;
- 12.2.3. impedimento de licitar e contratar e
- 12.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
- 12.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 12.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 12.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
- 12.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 12.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 12.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 12.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da comunicação oficial.
- 12.4.1. Para as infrações previstas nos itens 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3, 12.1.4, 12.1.5, 12.1.6 e 12.1.7, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato..
- 12.4.2. Para as infrações previstas nos itens 12.1.8, 12.1.9, 12.1.10, 12.1.11 e 12.1.12, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato licitado.
- 12.5. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista neste Edital;
- 12.5.1. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei n.º 14.133/2021.
- 12.6. Sobre a sanção de multa, observar-se-á o seguinte:
- 12.6.1. Moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;
- 12.6.2. Moratória de 0,07 % (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, se for o caso;
- 12.6.3. O atraso superior a 15 (quinze) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o art. 137, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.
- 12.6.4. Compensatória, para as infrações descritas nos itens 12.1.8, 12.1.9, 12.1.10 e 12.1.11, de 10% (dez por cento), sobre o valor total estimado da contratação ou do contrato firmado;
- 12.6.5. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista no item 12.1.3, de 10% (dez por cento), do valor do contrato;
- 12.6.6. Para a infração descrita no item 12.1.2, a multa será de 15% (quinze por cento), sobre o valor inexecutado do contrato;
- 12.6.7. Para as infrações descritas no item 12.1.7, a multa será de 15% (quinze por cento), do valor do contrato;
- 12.6.8. Para a infração descrita no item 12.1.1, a multa será de 15% (quinze por cento), sobre o valor inexecutado do contrato.
- 12.7. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 12.8. A sanção de advertência será aplicada ao responsável em decorrência da infração

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (ART. 92, XIX)**

13.2. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita ou outro meio de comunicação que acuse recebimento, entregue diretamente a Locadora.

13.3.1. 13.3.1. Em caso de rescisão por parte da Locadora, esta ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

13.7. Caso por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos da Lei nº 14.133 de 2021, a Administração decida rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.9. O contrato poderá ser extinto por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.10. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.10.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos:

13.11. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

Contorno 048/2025-SEMED-PRIM (06/04/20)

SE 05095980030003 025-01 / pg. 9

afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 92, VIII)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ÓRGÃO : 09 Secretaria Municipal de Educação

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 01 Secretaria de Educação

PROJETO / ATIVIDADE : 2.027 Manutenção Secretaria Municipal de Educação

CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA : 3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física

SUBELEMENTO : 3.3.90.36.15 Locação de imóveis

FONTE DE RECURSO : 15001001 Receita de imposto e transf. - Educação

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (ART. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da Procuradoria-Geral do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, FAMEP e demais meios cabíveis.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - (LEI Nº 13.709/2018-LGPD)

18.1. Em observação às determinações constantes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), o CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

18.1.1. o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas

hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

18.1.2. o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

18.1.3. em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço/aquisição de bens, esta será realizada mediante prévia aprovação da CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

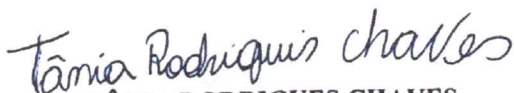
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO (ART. 92, §1º)

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Marabá, Estado do Pará, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E por estarem justos e acordados, firmam este instrumento contratual que vai assinado eletronicamente por meio de Certificado Digital (Assinatura Eletrônica), conforme Resolução nº 11.535 e Resolução 11.536/TCM de 2014.


CRISTIANO GOMES LOPES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIO

Marabá/PA, 07 de maio de 2025.


TÂNIA RODRIGUES CHAVES
LOCADORA

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

semed@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000003/2025-41

SEI nº 0607118