

CONTRATO Nº 143/2023 - SEMEC.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CONSTITUÍDO PARA FINS NÃO
RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE BELÉM, POR INTERMÉDIO
DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO – SEMEC E A SRA. MARIA
DE NAZARÉ DA ROSA PEREIRA.
PROCESSO Nº 16972/2023 – SEMEC

O **MUNICÍPIO DE BELÉM**, neste ato representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC**, sediada na Avenida Governador José Malcher, nº 1291, Bairro de Nazaré, CEP: 66.060-230, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 05.055.033/0001-52**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pela sua Sra. Secretária Municipal de Educação, **ARACELI MARIA PEREIRA LEMOS**, brasileira, divorciada, licenciada plena em História, nomeada pelo Decreto Municipal nº 106.414/2023 – PMB, de 01 de Março de 2023, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.381.702-49 e portadora da Carteira de Identidade nº. 1304173 – SSP/PA, residente e domiciliada nesta capital e, do outro lado, a **Srª MARIA DE NAZARÉ DA ROSA PEREIRA**, brasileira, casada, portadora do RG nº 1567209 SSP/PA., e inscrita no CPF sob o nº 579.800.552-68, Telefone: 98835-6746, residente e domiciliada No Jardim Nova Vida, Travessa quinta, nº 2410, Bairro águas Lindas, Belém-PA - CEP: 66.816-830 – Belém/PA, doravante denominada **LOCADORA**, acordam em firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, consoante **Processo nº 16972/2023 – SEMEC**, com fundamento na Lei Federal nº 8.666/1993 e nas cláusulas e condições seguintes, que aceitam, ratificam e outorgam por si e por seus sucessores:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este instrumento tem por objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, situado na Rua E, nº 07, residencial Nova Vida, Bairro de Águas Lindas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será destinado ao funcionamento da **ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV**.

M. Rosa Pereira

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato tem **vigência de 02/01/2024 a 31/12/2024**, em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 8.666/1993.

3.2. É necessário que as recomendações propostas no Laudo de Avaliação do Imóvel de autoria do Departamento de Manutenção – DEMA/SEMEC e constante no Processo nº 16972/2023, sejam **regularmente atendidas pela LOCADORA em até 60 (sessenta) dias após iniciada a vigência do presente contrato, sob pena de rescisão contratual.**

3.3. Após atendidas as recomendações, será realizada vistoria para emissão de RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA – DEMA/SEMEC ou pelo Fiscal do Contrato objetivando atestar as condições do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

4.1. Fundamenta-se o presente contrato no disposto do Art. 37, XXI da CF/88, Arts. 24, inciso X, e 26 da Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR

5.1. O valor do aluguel mensal do imóvel descrito na Cláusula Primeira será de **R\$ 12.012,68 (doze mil, doze reais e sessenta e oito centavos)**, totalizando importe total de **R\$ 144.152,16 (cento e quarenta e quatro mil, cento e cinquenta e dois reais e dezesseis centavos)**.

5.2. Os alugueis serão pagos até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do vencimento por meio de depósito na conta bancária a ser informada pela LOCADORA ao Departamento de Finanças desta Secretaria Municipal de Educação.

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

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O valor do presente Contrato não sofrerá reajustes durante sua vigência.



CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel, objeto da presente locação, em conformidade com vistoria previamente realizada, ressalvadas as considerações apontadas no subitem 3.2, e se obriga a destiná-lo a fins não residenciais para o funcionamento da **ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV**, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução à LOCADORA.

7.2. A LOCATÁRIA deverá comunicar por escrito a LOCADORA, ou aos seus procuradores, quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel 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 deste instrumento, a LOCADORA, 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 a LOCADORA. Alternativamente, poderá repassar a LOCADORA, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração (DEMA-SEMEC)**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

7.3.1. Os reparos necessários para devolver o imóvel à LOCADORA serão realizados no prazo de 30 (trinta) dias após encerrado o contrato, no qual esse tempo para adequações não originará pagamento a LOCADORA.

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 água, 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, 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 da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

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

8.2. Compete a LOCADORA o pagamento do IPTU durante a vigência deste ajuste.

8.3. A LOCADORA é responsável por apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro COMERCIAL contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 30 (trinta) dias após o início da vigência do contrato, sob pena de rescisão contratual.

8.4. A LOCADORA é responsável pelos reparos descritos no Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (DEMA/SEMEC), que faz parte integrante do Processo nº 16972/2023.

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

8.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.7. 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 LOCADORA.

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

8.9. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.

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

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A LOCATÁRIA poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias 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, denominadas **benfeitorias necessárias**, sendo que as que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA ou abatidas do valor do aluguel.

9.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

9.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado a LOCATÁRIA a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

9.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA.

9.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas da LOCATÁRIA.

9.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

10.1. A LOCADORA poderá inspecionar ou vistoriar o imóvel ora locado, pessoalmente ou por meio de representantes, desde que por eles devidamente autorizado.

10.2. A LOCADORA procederá à inspeção do imóvel, antes do término da locação e ou em caso de possível prorrogação contratual, a fim de verificarem a fiel observância das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A despesa com a execução deste contrato será atendida com as dotações orçamentárias alocadas no orçamento programa anual do exercício 2024, nas seguintes classificações desta Secretaria:

Funcional Programática: 2.08.21.12.361.0001

Atividade: 2196 - ACESSO E PERMANÊNCIA PARA ENSINO FUNDAMENTAL

SUB AÇÃO: EFETIVAÇÃO DE CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

TAREFA: Locação de Imóvel - Pessoa Física

ELEMENTO: 3390360000

FONTE: 1500100100

FUNDO: 7-FUNDO MUNICIPAL DE EDUCACAO

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 a LOCADORA.

12.2. O fiscal do contrato anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente ajuste, determinando o que for necessário à regularização de faltas ou

defeitos observados e sugerindo aplicação de multa ou rescisão do contrato, caso a LOCADORA descumpra quaisquer cláusulas estabelecidas neste Contrato.

12.3. A fiscalização pela LOCATÁRIA não exclui a responsabilidade da LOCADORA por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais do objeto do Contrato.

12.4. A LOCADORA é obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento pela LOCATÁRIA, bem como permitirem o acesso a informações consideradas necessárias, conforme as disposições da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Na interdição ou desapropriação do imóvel locado, por necessidade pública, a indenização pertencerá unicamente a LOCADORA, ficando a locação rescindida para todos os fins de direito, sem qualquer indenização ou compensação à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. 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 a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. 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.

14.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.3. 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.**

14.4. Em caso de defeitos ocultos do imóvel que venham impedir a utilização para finalidade que se destina, sendo de inteira responsabilidade da LOCADORA o reparo, conforme subitem 8.7. deste contrato, sem nenhum tipo de ônus para a administração pública.

14.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA, preferencialmente por endereço eletrônico ou por via postal,

com aviso de recebimento.

14.6. 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.

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

14.7.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.7.3. Indenizações e multas.

14.8. O contrato pode ser extinto por interesse da administração pública a qualquer tempo, desde que a LOCADORA seja notificado com 30 (trinta) dias de antecedência.

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, para efeito de registro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato sujeitará a LOCADORA às penalidades previstas na Lei 8.666/1993, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal garantidos o contraditório e a ampla defesa.

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, 28 de dezembro de 2023.

ARACELI MARIA PEREIRA LEMOS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BELÉM – SEMEC
LOCATÁRIA


MARIA DE NAZARÉ DA ROSA PEREIRA

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. _____ 2. _____

CPF:

CPF: