



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 070/2025

CONTRATO Nº 2025.05.02.01

INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE SE FAZ DE UM LADO O MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE, ATRAVÉS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE, NESTE ATO DENOMINADO DE LOCATÁRIO E DE OUTRO LADO **GISELLE XAVIER DE ARRUDA**, NESTE ATO DENOMINADA DE LOCADOR.

O MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE, através do **PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº **04.838.496/0001-28**, com sede na Praça Tiradentes, nº 100, Cidade Baixa, Monte Alegre/PA, CEP: 68.220.000, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, José Alfredo Silva Hage Junior, portador(a) do CPF nº 431.526.192-00, e de outro lado a Senhora **GISELLE XAVIER DE ARRUDA**, pessoa física inscrita no CPF nº **567.985.802-97**, com endereço na Travessa Padre José de Anchieta, nº 101, Cidade Alta, Município de Monte Alegre/Pará, CEP.: 68.220-000, denominada LOCADOR, conforme estabelecido no Processo n.º 070/2025, fundamentado em Inexigibilidade de licitação Nº 015/2025, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO (DEMUTRAN), UTILIZADO COMO PREDIO ADMINISTRATIVO E PÁTIO DE VEÍCULOS REMOVIDOS**, localizado na Travessa Doutor Carlos Arnobio Franco, nº 417, Cidade Alta, Município de Monte Alegre/Pará, CEP.: 68.220-000, pelo período de 12 (doze) meses, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O termo de avaliação prévia do imóvel;

1.2.2. A Proposta do contratado;

1.2.3. A certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 02 de maio de 2025 extinguindo-se em 30 de abril de 2026, contados da data de assinatura, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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.

2.1.2. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pela CONTRATADA de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa da CONTRATANTE, mediante assinatura do termo aditivo.

2.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a CONTRATADA deverá enviar comunicação escrita a CONTRATANTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – FISCALIZAÇÃO

3.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pelo **Sr. DINOEL OLIVEIRA DOS SANTOS**, nomeado pela **Portaria n.º 387/2024**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

3.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos.

3.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

3.4. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

3.5. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

3.6. A CONTRATADA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

5.1. O valor total da contratação de locação de imóvel não residencial é de **R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais)**, que será pago mensalmente no valor de **R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais)**.

5.2. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao mês de vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de vistoria em 04/04/2025.

7.2. Após o interregno de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do índice Geral de Preços do Mercado- IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. 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).

7.5. 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.

7.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

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

8.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

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

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

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.6. Realizar, junto com a CONTRATANTE, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

8.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.

8.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

8.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 9.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.
- 9.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.
- 9.3.** Realizar, junto com a CONTRATADA a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 9.4.** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.
- 9.5.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.
- 9.6.** Comunicar a CONTRATADA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 9.7.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da CONTRATADA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 9.8.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 9.9.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da CONTRATADA.
- 9.10.** Comunicar a CONTRATADA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 9.11.** Entregar imediatamente a CONTRATADA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a CONTRATANTE.
- 9.12.** Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto, exceto Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, vez que o referido imposto se refere a propriedade do imóvel.
- 9.13.** Fica acordado que as contas relativas aos serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, água e esgoto, permanecerão registradas em nome da PREFEITURA MUNICIPAL até o término do presente contrato, cabendo ao Locatário a responsabilidade integral pelo pagamento de tais despesas durante a vigência contratual.
- 9.14.** A energia elétrica consumida no imóvel objeto deste contrato, utilizado para as atividades administrativas e operacionais do Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN, será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, a partir da data de início de vigência deste contrato até a data de seu encerramento, obrigando-se está a providenciar, junto à concessionária local, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

solicitação de ligação inicial e posterior desligamento do fornecimento, conforme as datas mencionadas.

Parágrafo primeiro: O consumo será apurado com base na medição individual realizada pela concessionária, sendo os valores cobrados de acordo com as tarifas e condições praticadas pela mesma.

9.15. Permitir a vistoria do imóvel pela CONTRATADA ou por seus mandatários mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

CLÁUSULA DÉCIMA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A CONTRATANTE poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento da CONTRATADA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

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

10.3. As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância da CONTRATADA.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, ou ainda no interesse da CONTRATANTE sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a CONTRATADA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

11.3. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a CONTRATADA, por via postal, com aviso de recebimento, pessoalmente com o devido atesto de recibo ou endereço eletrônico.

11.4. 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 SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do Fundo Municipal de Manutenção do Trânsito vinculado ao **GABINETE DO PREFEITO**, na dotação orçamentária Exercício 2025:

UNID. ORÇAMENTÁRIA – 2002 Fundo Municipal de Manutenção do Trânsito

26.125 0006 2.046 – MANUTENÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE MANUTENÇÃO DO TRÂNSITO

33.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

33.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

15.01.00.00 – OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS

No valor de **R\$ 48.000,00 (Quarenta e Oito Mil Reais)**. Ficando o saldo pertinente aos demais exercícios a ser empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, caso seja necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos serão decididos pela contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e Lei nº 8.245, de 1991, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada a CONTRATADA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

14.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, a CONTRATANTE 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 CONTRATADA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa da CONTRATANTE e o imóvel ainda servir para o fim a que se destina, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

14.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a CONTRATADA reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

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

14.6. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1. 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, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTOS DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

17.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Monte Alegre - Pará, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, 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.

Monte Alegre- PA, 02 de maio de 2025.

JOSE ALFREDO SILVA HAGE JUNIOR:43152619200
Assinado de forma digital por JOSE ALFREDO SILVA HAGE JUNIOR:43152619200

FUNDO MUNICIPAL DE MANUTENÇÃO DO TRÂNSITO
JOSÉ ALFREDO SILVA HAGE JUNIOR
ORDENADOR DE DESPESAS
LOCATÁRIO

Giselle Xavier de Arruda.
GISELLE XAVIER DE ARRUDA
CPF Nº 567.985.802-97
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1 - NOME: _____
CPF: _____

2 - NOME: _____
CPF: _____

