



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2025.01.03.001
INEXIBILIDADE Nº 003.2025-INEX
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003.2025

CONTRATO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE SE FAZ DE UM LADO O MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE, ATRAVÉS DO **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, NESTE ATO DENOMINADO DE LOCATÁRIO (A), E DE OUTRO LADO, **NIVEA DA SILVA ANAJOSA** - CPF: 028.XXX.XXX-89, NESTE ATO DENOMINADO (A) DE LOCADOR (A).

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado o MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, CNPJ-MF Nº 18.010812/0001-83, com sede na Praça Tiradentes, nº 100, Cidade Baixa, CEP: 68.220-00, denominado daqui por diante de **LOCATÁRIO**, representado neste ato pela Secretária Municipal de Trabalho e Inclusão Social – SETRINS a **Sra. PATRICIA CRISTINA DE LEÃO MESSIAS**, brasileira, em pleno exercício de seu mandato e funções, residente e domiciliada nesta cidade de Monte Alegre, Estado do Pará, e de outro lado o **Sr. (a) NIVEA DA SILVA ANAJOSA**, inscrito no **CPF: 028.XXX.XXX-89** residente e domiciliado na Rodovia PA-423, nº 150, Apt. 02 Altos, Planalto, Monte Alegre, neste ato denominado como **LOCADOR (A)**, tem entre si justo e contratado a presente locação para fim não residencial, e sim para atender o interesse público deste Município, **com fundamento no Artigo 74, Inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021**, processo de **INEXIGIBILIDADE Nº 003.2025** e do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003.2025**, nos termos das cláusulas e disposições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E SUA DESTINAÇÃO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel não residencial de propriedade do LOCADOR (A), localizado na Trav. Laura Lins, nº 862, Bairro: Planalto, neste Município de Monte Alegre, Estado do Pará, consistindo uma residência, contendo: pátio, sala de estar, cozinha, 02 (dois) quartos, 01 suíte, banheiro social e área de serviço, onde funcionará o **CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS SEDE PLANALTO**, na forma deste instrumento oficial.

1.2. Vinculam esta contratação, independente de transcrição:

1.2.1. O termo de avaliação prévia do imóvel;

1.2.2. A Proposta do contrato;

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 O presente instrumento tem o período de 12 meses, podendo ser prorrogada mediante termo aditivo, caso haja interesse entre as partes signatárias.

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 vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR (A) mediante assinatura do termo aditivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

- 2.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita ao LOCADOR, 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, ficará ao cargo do (a) Fiscal de Contratos da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social, este (a) nomeado (a) pela Portaria nº 384/2024, NARA LIDIA DE SOUZA E SILVA, ao qual competirá exercer em toda a sua plenitude a ação fiscalizadora de que trata a Lei nº 14.133/2021.
- 3.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR (A), 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 do LOCATÁRIO 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, indiciando 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 nº 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 adoção das medidas convenientes.
- 3.6 O LOCADOR (A) poderá indicar um representante para representa-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 do aluguel será de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos e reais) mensais**, perfazendo um total de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**.
- 5.2 Os alugueis serão pagos pelo LOCATÁRIO (A) até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte do vencimento, creditado na conta do Sr.(a) NIVEA ANAJOSA - Agência: 0001 Conta: 33661239-2/ Instituição Bancária: NUBANK, mediante apresentação de cópia do contrato, Certidão Municipal, Comprovante de Situação Cadastral no CPF, e Conjunta da Receita Federal, atualizadas.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

- 6.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do laudo de vistoria.
- 6.2 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.
- 6.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

6.4 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).

6.5 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.

6.6 O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

7.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel quaisquer impedimentos 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.

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

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

7.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar o Termo de Vistoria, parte integrante desde contrato, os eventuais defeitos existentes.

7.7 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.

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

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

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

7.11 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

8.2 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.

8.3 Realizar, junto com o LOCADOR (A) 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.

8.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

8.5 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

8.6 Comunicar ao LOCADOR (A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR (A), 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.

8.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

8.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR (A).

8.10 Comunicar o LOCADOR (A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR (A) 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 ao LOCATÁRIO.

8.12 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.

8.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR (A) 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 NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR (A), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente

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

9.3 As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR (A).

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

9.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCADOR (A).

9.6 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR (A), nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1 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 do LOCATÁRIO sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR (A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis assegurados o contraditório e a ampla defesa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

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

10.3 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR (A), por via postal, com aviso de recebimento, pessoalmente com o devido atesto de recibo ou endereço eletrônico.

10.4 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.

10.5 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 ao LOCADOR (A) a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

10.6 O presente instrumento poderá ser rescindido por quaisquer das partes, desde que o faça por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, estando o LOCATÁRIO isento de indenizar.

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

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

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

10.10 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.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

11.1 As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do(a) PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE, SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL - SETRINS, na dotação orçamentária Exercício 2025:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 2702 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

FUNCIONAL: 08.244.0011.2.091 – GESTÃO DO PROGRAMA CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS

CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

SUBELEMENTO DE DESPESAS: 33.90.39.10 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

FONTE DE RECURSOS: 16.60.00.00 – TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIAL SOCIAL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PUBLICAÇÃO

11.1 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, 92º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, 53º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE - PARÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
CNPJ: 18.010812/0001-83

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORO

12.1 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. 82, §1º, da Lei nº14.133/21.

Monte Alegre – Pará, 03 de janeiro de 2025.

PATRICIA CRISTINA DE LEAO Assinado de forma
digital por PATRICIA
MESSIAS:6045584520 CRISTINA DE LEAO
4 MESSIAS:60455845204

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E INCLUSÃO SOCIAL
PATRICIA CRISTINA DE LEÃO
ORDENADORA DE DESPESA
LOCATÁRIO (A)

NIVEA DA SILVA ANAJOSA
CPF: 028.XXX.XXX-89
LOCADOR (A)

gov.br

Documento assinado digitalmente
NIVEA DA SILVA ANAJOSA
Data: 17/02/2025 16:41:48-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Testemunha 1: _____
CPF Nº

Testemunha 2: _____
CPF Nº