

Processo GDOC nº 061/2021-SECONT

ORIGEM: CPL

DESTINO: NÚCLEO SETORIAL DE ASSESSORIA JURÍDICA

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA.

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LICITAÇÃO DISPENSÁVEL - ART. 24, X DA LEI Nº 8.666/93. JUSTIFICATIVA. POSSIBILIDADE. SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA.

JUSTIFICATIVA

A Comissão de Licitação, designada através da Portaria nº /2021-SECONT, vem manifestar-se sobre o presente procedimento de Dispensa de Licitação para locar o imóvel situado na Avenida Senador Lemos nº 791, sala 24 no pavimento térreo do Edifício comercial Síntese Plaza, Bairro Umarizal, CEP: 66.050-005, no Município de Belém – Pará, de propriedade do Sr. JOSÉ ALCOLUMBRE MOURA, brasileiro, paraense, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 2.470.964 SEGUP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.251.282-20, residente e domiciliado na Rua Diogo Moia nº 407, apt 1200, Bairro Umarizal, CEP: 66.055-170, no Município de Belém, Estado do Pará, destinado à instalação e funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência, e de acordo com legislação vigente, vimos nos manifestar sobre a possibilidade de contratação direta, conforme justificativas elencadas a seguir.

I - RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Locação de imóvel para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência, conforme as razões aduzidas no Memorando nº 015/2021/DAFI/SECONT (fls. 02 e 03) e Termo de Referência (fls. 13 a 24).

Foi realizada pesquisa de imóvel através da Gerência de Administração e Patrimônio - GADP, onde localizou-se os seguintes imóveis:

1. Imóvel I – Edifício Síntese Plaza, 33º andar, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensal;
2. Imóvel II – Edifício Rogelio Fernandez, térreo, no valor de R\$ 22.900,00 (vinte e dois mil e novecentos reais) mensal;
3. Imóvel III - Edifício Síntese Plaza, sala 24, no valor de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) mensal;
4. Imóvel IV - Edifício Metropolitan Tower, no valor de R\$ 18.319,00 (dezoito mil, trezentos e dezenove reais) mensal;

A GADP, após visita *in loco*, manifestou-se a fl. 25 que o Imóvel III adequa-se perfeitamente as finalidades precípuas da Administração pública.

O Núcleo Setorial de Planejamento apresentou à fls. 05 à 09 a dotação orçamentária para custear a despesa.

A Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana apresentou laudo de vistoria do imóvel realizado em 15 de junho de 2021 as fls. 39 à 52.

Finalmente, chegam os autos a esta Comissão de Licitação, para manifestação/justificativa acerca da possibilidade da contratação por dispensa de licitação.

É o que de relevante havia para relatar.

Desta forma, sob a égide da legislação aplicável, especialmente da Lei nº 8.666/93, passamos a analisar a viabilidade da contratação em pleito.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Preliminarmente cumpre citar que de acordo com a orientação da Coordenação Geral de Licitação, através do Ofício nº 050/2021-CGL/SEGEF a Prefeitura Municipal de Belém permanece utilizando a Lei nº 8.666/93 (documento em anexo).

Constitui-se princípio para toda a Administração Pública a precedência de procedimento licitatório que vislumbre a realização de contratos com particulares, conforme ordena a Constituição Federal:

Art. 37 – omissis;

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifos acrescentados)

A Lei de Licitações e Contratos ratifica o preceito constitucional, trazendo normas que regulamentam o processo licitatório, entretanto, opõe exceções que legitimam a contratação diretamente com terceiros, neste caso, a licitação dispensável.

A locação de imóvel pela Administração Pública está tratada na LLC na categoria de serviço, conforme pode se observar abaixo:

Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:

II - Serviço - toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais;

Em relação ao objeto pretendido por esta SECONT, deve-se inicialmente ponderar que solicitamos informação a Secretaria Municipal de Administração – SEMAD se há imóveis que constituem o patrimônio do Município de Belém, com características corpóreas e espaço adequado para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência. No entanto, apesar da Chefia de Gabinete ter diligenciado diversas vezes junto a SEMAD, não obtivemos resposta.

Por conseguinte é próprio observar que o imóvel proposto adequa-se precisamente ao fim específico, evidenciando o condicionamento de sua escolha e atendendo assim as necessidades precípua da Administração.

Entretanto, é apropriado destacar o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93, pela presente locação. São eles:

1. destina-se ao atendimento das finalidades precípua da administração;
2. a necessidade de instalação e localização condicionam sua escolha;
3. o preço proposto apresenta-se compatível com o valor de mercado;
4. apresenta laudo de avaliação prévia.

Desta forma, o texto legal é plenamente respeitado devendo-se ainda registrar que a documentação pertinente ao imóvel e justificativa do Secretário Municipal de Controle, Integridade e Transparência, também fundamentam a efetiva locação.

III - CARACTERÍSTICAS DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL E RAZÃO DA ESCOLHA

A contratação pretendida, de acordo com as citações acima, pode ser realizada sob a forma de contratação direta por dispensa de licitação, posto que o imóvel a ser locado satisfaz as condicionantes da lei, tais como:

- a) O imóvel a ser locado possui metragem compatível e suficiente, contendo

características e divisões internas que possibilite o fluxo de pessoas e o adequado funcionamento de toda a estrutura da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência. E ainda, o imóvel em comento oferece segurança, uma vez que dispõe de vigilância ostensiva 24 horas; instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação; e todas as salas dispõe de aparelhos de ar condicionado contendo controles individuais para cada ambiente, proporcionando eficiência no controle do consumo de energia pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados. Conforme despacho da Gerente de Administração e Patrimônio, o imóvel localizado na Avenida Senador Lemos nº 791, sala 24 no pavimento térreo do Edifício comercial Síntese Plaza é o único que atende na íntegra o que está disposto no item 4 do Termo de Referência.

b) A sua localização centralizada e de fácil acesso permite a fluidez das atividades administrativas e a interação com os demais órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal, além dos órgãos de fiscalização dos outros Poderes e da população belenense.

c) A locação terá o pagamento mensal de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), e seu preço apresenta-se compatível com o valor de mercado, conforme Laudo de Vistoria Técnica expedido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana acostado ao presente processo administrativo e subscrito pelo Engenheiro do quadro de servidores da CODEM.

De acordo com o Laudo de Avaliação realizado pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana o valor médio de aluguel avaliado é de R\$ 16.733,51 (item 10 do laudo). No entanto, conforme aduzido pelo Engenheiro Simon Charles no item 11, não foi levado em consideração as vagas de garagem e o IPTU.

Consignamos que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no ano de 2021 é de R\$ 9.056,73 (nove mil, cinquenta e seis reais e setenta e três centavos), conforme documento em anexo, o que dividido em 12 meses resulta num valor de R\$754,72 (setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e dois) mensal. Quanto às vagas de garagem o aluguel unitário mensal é de R\$400,00 (quatrocentos reais), totalizando R\$800,00 (oitocentos reais) mensal.

Assim, a proposta apresentada pelo Sr. José Alcolumbre Moura, cite-se R\$ 18.500 (dezoito mil e quinhentos reais), está dentro da média praticada no mercado, em especial aos imóveis situados dentro do mesmo prédio.

Tendo em vista também que a SECONT não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

IV – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Conforme despacho do Núcleo Setorial de Planejamento, despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta da seguinte classificação orçamentária:

Órgão: 2.01 GABINETE DO PREFEITO

Unidade: 28 SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA

Função: 04 ADMINISTRAÇÃO

Sub função: 124 CONTROLE INTERNO

Programa: 0007 MANUTENÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Projeto / Atividade: 2162 OPERACIONALIZAÇÃO DAS AÇÕES ADMINISTRATIVAS

Categoria Despesa: 3390390000 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

Desdobramento: 3390360000 – LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fonte: 1001010000 RECURSOS ORDINÁRIOS/ADM. DIRETA

Fundo Financeiro: 999 APLICAÇÕES GERAIS

V – CONCLUSÃO

Após confrontar o objeto pretendido com o texto legal, esta Comissão de Licitação recomenda que seja deflagrado o processo de Licitação Dispensável por observar que o objeto

desejado atende as finalidades precípua da Administração Municipal, enquadrando-se no inc. X do artigo 24 da Lei n.º 8.666/93, devendo ser ratificado pelo Secretário, e logo após a publicação nos meios oficiais no prazo de 05 (cinco) dias como condição de eficácia dos atos, nos termos do artigo 26, do citado Diploma Legal.

Submetemos a presente justificativa ao Núcleo Setorial de Assessoria Jurídica, bem como a documentação do locador, para que se manifeste juridicamente a respeito da possibilidade desta contratação, nos termos acima sugeridos.

Em tempo, encaminhamos em anexo a minuta contratual a ser examinada pelo NSAJ.

Ressaltamos que trata-se de decisão discricionária do Secretário optar pela locação ou não, ante a criteriosa análise do Núcleo de Assessoria Jurídica e Controle Interno de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Belém (PA), 18 de junho de 2021.

Emyle Machado Carriço Corrêa

Matrícula nº 0241830-036

Comissão de Licitação

Presidente

DESIRÉE FERREIRA LERAY

Matrícula nº 0517330-024

Comissão de Licitação

Secretária

MINUTA DE CONTRATO Nº xxx/2021

**TERMO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM DO
PARÁ, REPRESENTADO PELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
CONTROLE, INTEGRIDADE E
TRANSPARÊNCIA - SECONT E JOSÉ
ALCOLUMBRE MOURA.**

O MUNICÍPIO DE BELÉM, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA - SECONT**, com sede à Av. Visconde de Souza Franco nº 05 – sala 05, Bairro Umarizal, CEP: 66055-005, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.551.008/0001-10, nesta cidade, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado por seu titular, Sr. **DILSON AUGUSTO COELHO LOUREIRO**, RG nº 924622 SEGUP/PA, CPF/MF nº 081.152.302-00, residente e domiciliado nesta capital, e de outro lado **JOSÉ ALCOLUMBRE MOURA**, brasileiro, casado desde 04/09/2013 e sob o regime de separação total de bens, com ISIS SETUBAL ALCOLUMBRE (brasileira, bacharel em direito, RG nº 4.675.790- PC/PA E CPF nº 947.401.862-68), empresário, portador da CI nº 9.071-OAB/PA/ RG:2.470.964-SEGUP-PA e do CPF nº 633.251.282-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Diogo Mória, nº 407, bairro Umarizal, doravante denominado **LOCADOR** resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme termo de dispensa de nº xxxxxxxx, com fundamento na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações subsequentes, mediante as cláusulas e condições que reciprocamente se outorgam e se obrigam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 A licitação é dispensável nos termos do inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, conforme Termo de Dispensa nº 04/2021 – SECONT.

1.2 A locação do imóvel observará os termos da Lei nº 8.245/91 c/c Lei nº 8.666/93, e as demais normas pertinentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O objeto da contratação é a locação de imóvel não residencial contendo 13 salas, 01 copa, 02 banheiros e 02 vagas de garagem rotativas localizado na Avenida Senador Lemos nº 791, sala 24 no pavimento térreo do Edifício Síntese Plaza, Bairro Umarizal, CEP: 66.050-005, no Município de Belém – Pará, conforme registro nº 61.403 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício doravante denominado IMÓVEL, para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência - SECONT, conforme Termo de referência em anexo, o qual passa a integrar o presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da

data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco dias) do seu vencimento.

3.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir do dia 01 de julho de 2021, precedido de vistoria do imóvel.

3.3. O imóvel será entregue ao LOCATÁRIO no momento de assinatura do contrato para que seja verificado todas as condições exigidas na contratação.

CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO ALUGUEL

4.1. O valor global do presente contrato é de R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), referente aos 12 (doze) meses de locação, divididos no **valor mensal de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais)**, pagável até o 20º (vigésimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança, e será depositado na conta corrente da LOCADOR, na seguinte conta bancária: **Banco XXXX, AG: XXX, CC XXXXX**.

4.2. Em caso de renovação do prazo do Contrato, o reajustamento anual do preço contratual previsto na Cláusula Nona, será feito de acordo com o Índice Geral de Preço do Mercado IGPM.

4.3. É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, bem como condomínio e taxas extras.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação abaixo:

Órgão: 2.01 GABINETE DO PREFEITO

Unidade: 28 SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA

Função: 04 ADMINISTRAÇÃO

Sub função: 124 CONTROLE INTERNO

Programa: 0007 MANUTENÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Projeto / Atividade: 2162 OPERACIONALIZAÇÃO DAS AÇÕES ADMINISTRATIVAS

Categoria Despesa: 3390360000 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

Desdobramento: 3390391000 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Fonte: 1001010000 RECURSOS ORDINÁRIOS/ADM. DIRETA

Fundo Financeiro: 999 APLICAÇÕES GERAIS

CLÁUSULA SEXTA– DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. A instalação e funcionamento da parte hidráulica e elétrica do imóvel, assim como

as responsabilidades quanto a instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e colocação de divisórias e equipamentos de condicionadores de ar;

V. O providenciamento das adequações necessárias nas redes elétricas para atender o padrão de A Nacional de Energia Elétrica, bem como o padrão da SECONT;

VI. A manutenção hidráulica, elétrica e do condicionador de ar devem ser custeados integralmente pela LOCATÁRIA durante a vigência do contrato de locação, eis que se destina ao seu uso;

VII. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, inclusive com os mobiliários existentes (condicionador de ar, cadeiras, mesas, armários de documentos e armários da copa), conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

VIII. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito ocorrido no imóvel cuja reparação a este incumba em se tratando apenas de problemas estruturais no imóvel, bem como avisar ao LOCADOR sobre eventuais turbações de terceiros;

IX. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991; Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores, às custas da LOCATÁRIA.

X. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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, que seja de responsabilidade exclusiva do LOCADOR;

XI. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

XII. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários mediante prévia combinação de dia e hora;

XIII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XIV. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

XV. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. São obrigações do LOCADOR:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência em anexo;

II. Entregar o imóvel em perfeitas condições de funcionamento, exatamente como o LOCADOR entrega e o LOCATÁRIO atesta e ora recebe, sendo do LOCATÁRIO o ônus de realizar a adaptação do imóvel às suas necessidades de layout e ambientes, desde que tais alterações sejam autorizadas pelo LOCADOR e retornem ao estado inicial após a desocupação, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços e equipes da SECONT;

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

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

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada

a quitação genérica;

VIII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

IX. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, condomínio e taxas, incidentes sobre o imóvel;

X. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

XI. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

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

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 20º (vigésimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente do LOCADOR, junto à agência bancária indicada pela mesma;

8.2 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

Antes de qualquer pagamento serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

I. Regularidade do cadastramento e da habilitação contratada, através de consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, nos termos do Decreto nº 3.722, de 2001; do Decreto nº 4.485, de 2002, ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 29 da Lei nº 8.666, de 1993;

II. Apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, sobre inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, de que trata a Lei nº 12.440, de 2011;

III. Consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN, de que trata a Lei nº 10.522, de 2002; ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, de que trata a Portaria CGU nº 516, de 2010; e ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de improbidade Administrativa – CNCIA, de que trata a Lei nº 8.429, de 1992;

IV. Em caso de irregularidade junto ao SICAF ou à CNDT, o LOCATÁRIO notificará o LOCADOR para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa aceita pelo LOCATÁRIO. Findo este prazo, sem que haja a regularização por parte do LOCADOR perante o SICAF e a CNDT, ou apresentação de defesa aceita pelo LOCATÁRIO, ocorrendo estes fatos isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á

descumprimento de cláusula contratual, e estará o LOCADOR sujeita às sanções administrativas previstas no Contrato.

8.3 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará ao LOCADOR e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

8.4 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do LOCATÁRIO, geram ao LOCADOR o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = VP \times N \times I$$

onde:

EM = Encargos moratórios

VP = Valor da parcela em atraso

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
 $I = (TX/100) / 365$ = Índice de atualização financeira =
 $[(6/100)/365] = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento)

8.5 Os pagamentos a serem efetuados em favor do LOCADOR, a depender se pessoa jurídica ou se física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

8.5.1. Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para seguridade social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27/12/1996 e alterações; ou

8.5.2. Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29/10/2014.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE DE PREÇOS

9.1 O valor do aluguel, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado conforme especificado nos subitens abaixo, poderão ser reajustados da seguinte forma:

Aluguel sem as adaptações: o reajuste será feito pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, mantido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, acumulado em 12 (dose) meses, contados da data de entrega do imóvel pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO e nos reajustes subsequentes ao primeiro, da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste ocorrido.

9.2. Para efetivação do reajuste deverá ser a adotada a seguinte fórmula:

9.2.1. Fórmula de cálculo:

$$Pr = P + (P \times V)$$

Onde:

Pr = preço reajustado, ou preço novo; P = preço atual (antes do reajuste);

V = variação percentual obtida na forma do item 9.1 desta cláusula, de modo que (P x V) significa o acréscimo ou decréscimo de preço decorrente do reajuste.

9.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação do LOCADOR.

9.3.1. Caso o LOCADOR não solicite tempestivamente o reajuste e prorogue o contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito.

9.3.2. Também ocorrerá a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

9.4. O reajuste terá seus efeitos financeiros iniciados a partir da data de aquisição do direito do LOCADOR, nos termos do item 9.1 desta cláusula.

9.5. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, serão revisados mediante Termo Aditivo, para mais ou para menos, conforme o caso.

9.6. O percentual final do reajuste não poderá ultrapassar o percentual limite de crescimento da despesa pública para o exercício, fixado nos termos do novo regime fiscal instituído pela Emenda Constitucional nº 95, de 15/12/2016.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. A execução deste Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante do LOCATÁRIO, nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

10.2. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

10.3 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

10.4 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

10.5 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

10.6 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber.

10.7 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei Federal nº 8.666/93.

11.2. Se tais modificações ou alterações repercutirem no preço pactuado na Cláusula Quarta ou no prazo da execução do contrato serão acordados ajustes apropriados, que deverão ser formalizados, através do Termo Aditivo, obedecendo ao prazo de convocação estipulado pela Administração, consoante o Art. 64, da Lei Federal nº 8.666/93;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

I. Advertência;

II. Multa, cuja base de cálculo é o valor mensal do Contrato;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

12.1.1 A multa a que se refere o inciso II do item 14.1 será calculada com base nas especificações abaixo:

Grau	Mora Diária	Compensatória	Prazo de Suspensão
1	Não	Não	Não
2	0,4% por ocorrência	10% por ocorrência	Mínimo: 1 mês
3	0,5% por ocorrência	15% por ocorrência	Mínimo: 6 mês
4	0,6% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1 ano
5	0,8% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1,5 anos Máximo: 2 anos

ITEM	INFRAÇÃO	GRAU
1	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas leves.	1
2	Não entrega de documentação simples solicitada pelo LOCATÁRIO.	2
3	Descumprimento de prazos.	3
4	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas médias.	2
5	Não manutenção das condições de habilitação ou de licitar e contratar com a Administração Pública durante a vigência contratual.	4
6	Não entrega de documentação importante solicitada pelo locatário.	4
7	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas graves.	4
8	Inexecução parcial do Contrato.	5
9	Descumprimento da legislação (legais e infralegais) afeta à execução do objeto (direta ou indireta).	5
10	Cometimento de atos protelatórios durante a execução visando adiamento das solicitações do Locatário.	5
11	Inexecução total do Contrato.	5
12	Cometimento de fraude fiscal, durante a execução do objeto.	5
13	Declaração, documentação ou informação falsa, adulteração de documentos ou omissão de informações.	5

14	Comportamento inidôneo ou cometimento de mais de uma das infrações previstas nos subitens anteriores.	5
15	Cumprir determinação formal ou instrução do fiscal, por ocorrência.	3

12.2 Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

I. Documentos simples: são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;

Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

II. Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

III. Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

IV. Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

V. Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

VI. Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

12.3 No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

12.4 Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

12.5 As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

12.6 O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

12.7 Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que o LOCATÁRIO fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do LOCATÁRIO, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

12.8 No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

12.9 As sanções serão obrigatoriamente registradas no SICAF e, no caso de suspensão de licitar e contratar com a Administração, sem prejuízo das multas previstas neste Contrato e das demais cominações legais.

12.10 Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior do LOCADOR, por intermédio da que praticou o ato recorrido, na forma prevista no parágrafo 4º do Art. 109 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis; e imotivadamente, desde que notifique ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

13.2 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.

13.3 Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa.

13.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, 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.

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.5 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 QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. A execução do presente Contrato, bem como os casos omissos, regular-se-ão pelas

Cláusulas Contratuais e pelos preceitos de Direito Público, aplicando-se lhes, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado, na forma do Artigo 54 da Lei Federal nº 8.666/93, combinado com Inciso XII do Artigo 55 do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO REGISTRO NO TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DO CONTRATO

15.1. O presente Contrato deverá ser registrado no TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO, em até 30 dias após a assinatura do presente Contrato, conforme prescreve o art. 2º, inciso VII da resolução 043/2017 - TCM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O LOCATÁRIO providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO, em observância aos prazos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. As partes elegem o foro da Justiça do Estado do Pará, na cidade de Belém, para dirimir quaisquer dúvidas que surgirem na execução do presente Instrumento.

E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, lavrou-se o presente Contrato em 03 (três) vias, para todos os fins de direito, sem rasuras ou emendas, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Belém, XX de junho de 2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE, INTEGRIDADE E TRANSPARÊNCIA
DILSON AUGUSTO COELHO LOUREIRO
LOCATÁRIO

JOSÉ ALCOLUMBRE MOURA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. Nome _____
RG: _____
CPF: _____

2. Nome _____
RG: _____
CPF: _____