



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2482528/2025-SEMAF**  
**CONTRATO Nº 20250964**

Contrato de locação que entre si celebram de um lado, o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – FME**, e, de outro, a pessoa física **ANA CAMILLY LUZ SUDARIO**, como melhor abaixo se declara:

Pelo presente instrumento de **CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL**, que entre si fazem, de um lado o **MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA**, Estado do Pará, inscrita no CNPJ nº 04.873.600/0001-15, por intermédio do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 31.094.573/0001-55, sediada na praça São Miguel, nº 60, São Miguel, Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, neste ato representada pela Sr.<sup>a</sup> **GELZICLENE NOGUEIRA DA PENHA ARAÚJO**, Secretária Municipal de Educação, matrícula nº 135591-0, residente na rua Joaquim Francisco Gomes, nº 1091, Espírito Santo, Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, doravante denominado **CONTRATANTE-LOCATÓRIO** e do outro lado a pessoa física **ANA CAMILLY LUZ SUDARIO**, CPF nº 023.786.53271, residente na rua Anastácio de Brito, s/nº, São Miguel, Augusto Corrêa/PA, CEP: 68.610-000, de agora em diante denominado **CONTRATADA-LOCADOR**, ambos de comum e recíproco acordo tem justo e convencionado sob as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO CONTRATUAL**

1.1. O presente Contrato tem por objetivo a **locação do imóvel destinado a atender as necessidades do Departamento de Patrimônio da Secretaria Municipal de Educação de Augusto Corrêa/PA.**

1.2. A licitação é dispensável para a presente locação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO**

2.1. O imóvel ora locado destina-se a atender as necessidades do Departamento de Patrimônio da Secretaria Municipal de Educação.

**CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA**

3.1. O presente contrato vigorará por 12 meses a contar de **01/12/2025 até 30/11/2026.**

3.2. O presente contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que comprovada a adequação do imóvel para a satisfação dos interesses estatais e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo **os requisitos exigidos pelo Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.**

3.3. Conforme o artigo 8º, *in fine* da Lei 8.245/91 o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL**

4.1. O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de **RS 3.000,00 (três mil reais)**, perfazendo um total de **RS 36.000,00 (trinta e seis mil reais) em 12 (doze) meses.**

4.2. O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento, por meio do índice IGPM ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo.

4.2.1. Será permitido o reajuste desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a contar da vigência deste contrato ou da data do último reajuste.



4.2.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## **CLÁUSULA QUINTA – COBRANÇA DE ALUGUEL**

5.1. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação do respectivo recibo, elaborado com observância da Legislação em vigor, e pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária, e desde que o recibo locatício e as Certidões de Regularidade, tenham sido apresentados pela LOCADOR, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

5.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o “Atesto” no recibo, pelo servidor designado para essa finalidade (Fiscal do Contrato), bem como, após verificada a autenticidade de todas as Certidões de Regularidade, que deverão ser entregues pelo Locador, juntamente com o recibo locatício.

5.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatário.

5.4. O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em Conta, informada pelo Locador na Proposta, através do Banco indicado pelo locatário.

5.4.1. Será considerado como data do pagamento, o dia em que constar como realizada a transação bancária de pagamento.

5.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de compensação financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

## **CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

6.1. Conforme Art. 22 da Lei 8.245/91, a Locador é obrigado a:

6.1.1. Entregar ao Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

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

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

6.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.5. Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.1.6. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;



- 6.1.7. Pagar os impostos (especialmente IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 6.1.8. Exibir à Locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 6.1.9. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal;
- 6.1.10. Informar imediatamente à Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.1.11. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução deste contrato;
- 6.1.12. Cumprir o Locador diligenciar toda e qualquer pendência no que tange a este contrato, diretamente com a Secretaria Municipal de Educação;
- 6.1.13. Cumprir rigorosamente todas as condições contidas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

- 7.1. Conforme Art. 23 Lei 8.245/91, ao Locatário é obrigado a:
  - 7.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
    - 7.1.1.2. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
  - 7.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
  - 7.1.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
  - 7.1.5. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
  - 7.1.6. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
  - 7.1.7. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto do imóvel locado;
  - 7.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91.

#### **CLÁUSULA OITAVA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 8.1. Ao Locatário poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do Locador, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo Locador.
- 8.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 8.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa da Locadora, permitindo também o direito de retenção.



8.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo Locatário venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do Locatário.

#### **CLÁUSULA NONA – RESCISÃO**

9.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o Locador reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

9.2. Ao Locatário reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. As despesas contratuais correrão por conta da seguinte verba do Orçamento Geral do Município: Dotação Orçamentária Exercício 2025 - Atividade 0403 12 122 0016 **2.019 Manutenção do Fundo de Educação – FME**. Classificação econômica: 3.3.90.36.00 Outros serviços de terceiros pessoa física. Subelemento: 3.3.90.36.15 Locação de imóveis.

10.2. Será providenciado empenho na dotação orçamentária própria no exercício correspondente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VINCULAÇÃO**

11.1. O presente contrato está vinculado ao **Processo Administrativo nº 2482528/2025-SEMAF e Inexigibilidade de Licitação de locação de Imóvel nº 101101/2025**, ratificada pela autoridade superior e publicada no Portal transparência do município e PNCP.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

12.1. Este contrato é regido por normas de direito privado, parcialmente derogadas por normas de direito público e, em especial, pelas seguintes: LC 101/2000, Lei 4.320/64, Lei 9.784/99, Lei 8.245/91 e Lei 14.133/21.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO**

13.1. O Locador reconhece os direitos da administração em caso de rescisão administrativa prevista no Art. 137 da Lei nº. 14.133/21.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

14.1. Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por um servidor designado para esse fim.

14.2. O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao Locador as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO, PUBLICAÇÃO E FORMALIDADES**

15.1. Fica ressaltada a possibilidade de alteração das condições avençadas em face da superveniência de normas federais e municipais disciplinados a matéria.

15.2. Nenhuma tolerância das partes quanto à falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas do ajuste poderá ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

15.3. Este CONTRATO será publicado no Portal transparência do Município, PNCP e no Portal do Jurisdicionados do Tribunal de Contas do Município.

15.4. Fica eleito o Foro da comarca de Augusto Corrêa, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.



15.5. Para firmeza e como prova de haver as partes, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo.

Augusto Corrêa (PA), 01 de dezembro de 2025.

*Gezizlene Nogueira da Penha Araújo*  
SECRETÁRIA MUN. DE EDUCAÇÃO  
DECRETO Nº 134/2025

**FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME**

CNPJ nº 31.094.573/0001-55

CONTRATANTE

**Locatário**

*Ana C. Luz Sudário*

**ANA CAMILLY LUZ SUDARIO**

CPF nº 023.786.53271

CONTRATADA

**Locador**

TESTEMUNHAS:

*Rozi Brito F. Cunha*

NOME

CPF: 362.824.052-20

*Leidiane D. A. D. Severo*

NOME:

CPF: 712.666.662-49