

## CONTRATO Nº 022/2024 - SEMEC.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
CONSTITUÍDO PARA FIM NÃO  
RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM,  
POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA  
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC  
E A EMPRESA C E S ASSIS.  
**PROCESSO Nº 15056/2023 – 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 empresa **C E S ASSIS**, com sede estabelecida na Avenida Bernardo Sayão, nº 5232, CEP: 66.075-150, Bairro: Guamá, Belém/PA, inscrita no CNPJ sob o nº 47.794.109/0001-01, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelo Sr. **CARLOS EDUARDO SILVA ASSIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.785.592-22 e portador do RG nº 6874238 – PC/PA residente e domiciliado na Rua Antônio Barreto, Edifício Piazza Savonna , apartamento nº 2201, Bairro: Umarizal, CEP: 66055-050, Belém/PA, E-mail: carlos.eduardo.silva.assis@gmail.com, Contato: (91)9 8832-7201, acordam em firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 022/2024 – SEMEC**, para fim não residencial, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB, de 11 de agosto de 2023, consoante com o **Processo nº 15056/2023–SEMEC** e de acordo com as 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 do imóvel, para fim não residencial, situado na Avenida Bernardo Sayão, nº 5232, Guamá, CEP: 66075-150, Belém/PA, destinado para guarda de 04 (quatro) lanchas escolares pertencentes à Secretaria Municipal de Educação – SEMEC.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

**2.1.** O presente contrato, firmado mediante Inexigibilidade de Licitação, fundamenta-se no disposto do Art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB, de 11 de

agosto de 2023.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

**3.1.** O presente contrato tem vigência de **12 (doze) meses** a contar da data de sua assinatura, em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR**

**4.1.** O valor do aluguel mensal do imóvel descrito na Cláusula Primeira será de **R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)**, totalizando importe de **R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais)**.

**4.2.** A LOCADORA deverá apresentar à LOCATÁRIA o recibo de pagamento no primeiro dia útil do mês subsequente.

**4.3.** Os aluguéis serão pagos até 15 (quinze) dias úteis 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.

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

### **CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE**

**5.1.** Será admitido o reajuste do valor do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que tenha se passado 1 (um) ano da data da sua assinatura.

**5.2.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

### **CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

**6.1.** A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel, objeto da presente locação, de conformidade com vistoria previamente realizada pelo Departamento de Manutenção - DEMA/SEMEC, ressalvadas as considerações, e se obriga a destiná-lo a fins não residenciais para a guarda das 04 (quatro) lanchas escolares pertencentes a SEMEC, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução à LOCADORA.

**6.2.** A LOCATÁRIA deverá solicitar por escrito a anuência da LOCADORA, ou aos seus procuradores, sobre quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel, detalhando a alteração a ser feita, pelo menos 10 (dez) dias antes da execução do serviço.

**6.3.** 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 à Locadora, desde que aceito por esta, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

**6.4.** 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.

**6.5.** A LOCATÁRIA utilizará o imóvel exclusivamente para fins não residenciais.

**6.6.** A LOCATÁRIA não poderá sublocar o imóvel, nem tampouco cedê-lo, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, ainda que temporariamente.

**6.7.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo detalhada toda a alteração a ser feita, com a anuência da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

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

**7.2.** Compete a LOCADORA o pagamento do IPTU.

**7.3.** A LOCADORA é responsável por apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão contratual.

**7.4.** A LOCADORA é responsável por todo e qualquer reparo de ordem estrutural no bem dado em locação.

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

**7.6.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

**7.7.** 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 proprietária.

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

contratação.

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

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

**7.11.** Apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel ora locado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, sob pena de rescisão contratual.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**8.1.** A LOCATÁRIA apenas poderá realizar as obras, modificações ou benfeitorias com prévia autorização ou conhecimento expresso 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, úteis e voluptuárias, sendo que as que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA ou abatidas do valor do aluguel.”

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

**8.2.1.** 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

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

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

**8.5.** 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.

**8.6.** 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 NONA – DA VISTORIA DO IMÓVEL**

**9.1.** A LOCADORA poderá inspecionar ou vistoriar o imóvel, ora locado, pessoalmente ou por meio de pessoas, desde que por ela devidamente autorizada.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**10.1.** 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:

**Órgão:** 2.08 – Secretaria Municipal de Educação;

**Unidade:** 21 – Secretaria Municipal de Educação;

**Função:** 12 – Educação;

**Sub Função:** 122 – Administração Geral;

**Programa:** 0007 – Operacionalização e Manutenção Administrativa do Poder Executivo;

**Projeto / Atividade:** 2311 – Operacionalização das Ações Administrativas;

**Sub Ação:** 002 – Realizar a Efetivação dos Contratos Celebrados para Atender a Sede da SEMEC;

**Tarefa:** 003 – Locação de Imóvel – Pessoa Jurídica;

**Categoria Despesa:** 3390390000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica;

**Fonte:** 1500100100 – Identificação das Despesas com Manutenção e Desenvolvimento do Ensino;

**Fundo Financeiro:** 7 – Fundo Municipal de Educação.

**Parágrafo Único:** A rubrica orçamentária referente ao saldo contratual de competência do exercício de 2025 será feita oportunamente mediante apostilamento .

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GESTÃO DO CONTRATO

**10.1.** A fiscalização da contratação será exercida por um representante da administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**10.2.** A fiscalização não exclui e nem diminui a completa responsabilidade da LOCADORA por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais.

**10.3.** As atividades de fiscalização da execução da contratação compreendem um conjunto de ações que objetivam:

**10.3.1.** Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para o objeto LOCADO;

**10.3.2.** Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;

**10.3.3.** Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à reajuste, alteração, prorrogação, pagamento,

eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento;

**10.3.4.** Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

**10.3.5.** Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

- a)** Acesso aos autos do contrato, sempre que solicitado, podendo demandar cópia dos documentos necessários à fiscalização;
- b)** Realizar o Termo de Recebimento do Imóvel, no ato de recebimento das chaves;
- c)** Proceder o Termo de Devolução do Imóvel, quando da desocupação deste ao final do Contrato, devendo ser assinado pela Locadora, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;
- d)** Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- e)** Solicitar à LOCADORA os documentos exigidos para a execução do objeto, correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;
- f)** Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar; e
- g)** Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a execução do objeto referente ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo.

## **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 da CONTRATANTE.

**12.2.** O fiscal do contrato anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados e sugerindo aplicação de multa ou rescisão do contrato, caso a LOCADORA desobedeça e 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 deste Contrato.

**12.4.** A LOCADORA é obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento pela LOCATÁRIA, bem como permitir o acesso a informações consideradas necessárias, conforme as disposições da Lei nº 14.133/21.

## **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 direito de 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 9.7. 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, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades previstas na Lei 14.133/2021.

#### **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, 18 de março de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
**C E S ASSIS**  
**LOCADORA**  
**CARLOS EDUARDO AMARAL ASSIS**  
REPRESENTANTE LEGAL

#### **TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

CPF:

CPF: