

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 019/2014 – SEMAD PARA LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD E ALMIR DOS SANTOS SOARES, CONFORME ABAIXO MELHOR SE CONVENCIONAM:**

O **MUNICÍPIO DE BELÉM**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça D. Pedro II, Palácio Antônio Lemos s/n, Bairro Cidade Velha, nesta cidade, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD**, órgão integrante da Administração Direta, inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 05.005.017/0001-60, com sede na Av. Nossa Senhora de Nazaré, nº 361, Bairro Nazaré, nesta Cidade, e neste ato representada por sua Secretária em exercício, Exma. Sra. **Alice de Souza Coelho**, brasileira, casada, advogada, portadora do CPF/MF nº 664.303.212-15 e RG 10.742-OAB/PA, doravante denominada apenas **LOCATÁRIO** e **Almir dos Santos Soares**, brasileiro, separado judicialmente, advogado, inscrito na OAB/PA sob o nº 10.035-A e OAB/RJ 51.359, residente e domiciliado nesta cidade à Rua João Balbi nº 296, Ed. Torre de Alhambra, 21º andar, bairro Nazaré, CEP 66055-280, inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF nº 182.891.187-91, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93, aplicando-se-lhe, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado, especialmente a Lei n.º 8.245 de 18.10.91 e o Código Civil, além do conteúdo do Processo SEMAD nº 80441/2014, conforme cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL:**

O presente contrato é celebrado com fundamento da Lei Federal nº 8.666/93, Lei nº 8.245/1991 e a Orientação Normativa nº 006/2009-AGU, bem como na legislação correlata, aplicadas subsidiariamente, no que couber, além de outras legislações complementares, que amparam o presente contrato para todos os efeitos legais, independente de transcrição.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO:**

O objeto do presente Contrato é a **locação de 01 (um) bem imóvel urbano para fins não residenciais**, localizado na Avenida Generalíssimo Deodoro, nº952, Bairro Nazaré, Município de Belém, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula n.º 262, folha 262, livro n.º 02-BL, 2º Ofício de registro de Imóveis de Belém, que o **LOCATÁRIO** destinará à instalação e funcionamento de unidades administrativas da SEMAD.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A licitação é dispensável, consoante o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, devendo a contratação obedecer ao estipulado neste instrumento, além das obrigações assumidas na proposta firmada pelo **LOCADOR** e nos demais documentos constantes do processo SEMAD nº 80441/2014, que, independentemente de transcrição, passam a integrar e complementam o contrato, naquilo que não o contrariem.

**CLÁUSULA TERCEIRA- DO VALOR, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE:**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a adimplir o valor mensal de **R\$16.236,44 (dezesseis mil duzentos e trinta e seis reais e quarenta e quatro centavos)** a título de aluguel, o qual deverá ser pago até quinto dia útil ao mês subsequente ao vencido, considerando-se a data de assinatura do instrumento, diretamente ao **LOCADOR** mediante crédito em conta corrente indicada por este: **BRDESCO PRIME – agência 2144-0, localizada na Av. Presidente Vargas, 988 – CJ 2 – conta-corrente nº 0107616-7.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCADOR**, por este instrumento, concederá ao **LOCATÁRIO** 30 (trinta) dias de carência na locação. Isto é, os primeiros 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento não ensejarão em pagamento de aluguel pela **LOCATÁRIA**. O **LOCADOR** reconhece e garante que não exigirá o pagamento **RETROATIVO** referente ao período de carência, em tempo algum. O **valor do aluguel correspondente a esses primeiros 30 dias deverá ser aplicado no imóvel, pelo LOCATÁRIO, especificamente para reforço da estrutura metálica existente entre o segundo e o terceiro andares. O valor que ultrapassar deverá ser pago com recursos próprios do LOCATÁRIO.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A quitação do pagamento do aluguel ocorrerá mediante a confirmação do crédito na conta corrente indicada.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições exigidos pela legislação em vigor, não assumindo o **LOCATÁRIO** qualquer responsabilidade pelo pagamento de tributos e encargos que competirem ao **LOCADOR**, nem se obrigará a restituir-lhe valores, principais ou acessórios, que este, porventura, despende com pagamentos desta natureza.

**PARÁGRAFO QUARTO:** No caso de atraso no pagamento do aluguel, incidirá sobre o valor devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, calculados de forma simples e devidos a partir do dia seguinte ao do vencimento até a data da efetiva liquidação do débito.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A cada período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o valor do aluguel deverá ser reajustado, utilizando-se, para esse fim, a variação do IGPM-FGV do período, ou de outro índice oficial que o substitua, na hipótese de sua extinção.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O **LOCATÁRIO** procederá ao cálculo do reajuste, encaminhando o novo valor para conhecimento do **LOCADOR**, procedendo, a partir de então o pagamento pelos valores reajustados.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Fica entendido que durante o primeiro ano de locação, o presente contrato não poderá ser reajustado, em obediência a determinação legal.

**CLÁUSULA QUARTA-DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS:**

As despesas decorrentes do presente instrumento serão satisfeitas à conta de recursos disponíveis próprios da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, constantes da

seguinte Dotação Orçamentária: Funcional Programática: 2170; Elemento de Despesa: 339036; Fonte: 1000. X

### CLÁUSULA QUINTA – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS

É de responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento de impostos e taxas de qualquer natureza, federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de locação, inclusive o imposto predial territorial urbano (IPTU).

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Compete ao **LOCATÁRIO** o pagamento de despesas com o pagamento de taxas ou tarifas decorrentes da utilização de energia elétrica, água e esgoto e demais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades.

### CLÁUSULA SEXTA– DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

6.1. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, da Lei n.º 8.245/1991, fica o **LOCADOR** obrigado a:

- a) Garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel;
- b) Manter o imóvel no estado de servir ao uso a que se destina;
- c) Emitir, quando solicitado, e entregar **LOCATÁRIO**, ou mandatário deste, o recibo referente ao aluguel pago, por ocasião da efetuação deste, na forma do presente contrato;
- d) Receber o imóvel, em restituição, ao término do período locatício fixado neste instrumento, ou qualquer tempo em que se verificar, sempre de acordo com as disposições legais e convencionais ora avençado;
- e) Manter-se, durante todo o período contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas e condições de habilitação e qualificação exigidas.
- f) Executar no imóvel obra (s) necessária (s) por defeitos supervenientes ou não ao início da locação, facultando, entretanto ao **LOCATÁRIO**, rescindir o presente contrato caso o uso do imóvel aos fins a que se destina fique prejudicado;

6.2. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 23, da Lei n.º 8.245/1991, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a:

- a) Pagar pontualmente os aluguéis;
- b) A entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebera, comprovado por vistoria.
- c) À conservação do imóvel e realização dos reparos e consertos por estragos a que o **LOCATÁRIO** vier a dar causa, que correrão por sua inteira responsabilidade.
- d) Permitirá ao **LOCADOR**, ou a quem esta indicar, visitar ou vistoriar o imóvel, desde que precedente de aviso para esse fim, com a designação do dia útil e horário compreendido entre as 08:00 e 18:00 horas.
- e) Não guardar, nas dependências do imóvel, material que apresente, acima dos padrões normais, risco de incêndio ou dano;
- f) Responsabilizar-se, a partir da vigência deste contrato, a troca de titularidade, pedido de ligação e/ou desligamento para seu nome da unidade consumidora junto a empresa concessionária de energia elétrica;

- g) É vedada a sublocação, empréstimo ou cessão do imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

O **LOCATÁRIO**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a realizar no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que tiver por úteis aos seus serviços (§ 2º do art. 96 do Código Civil), podendo, no entanto, o **LOCADOR** exigir que o **LOCATÁRIO** reponha o prédio no seu estado anterior as modificações.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A realização de benfeitorias úteis, se autorizadas, e de benfeitorias necessárias será indenizada, na forma do art. 35, da Lei n.º 8.245/1991, e permitem o direito de retenção, exceto se o **LOCADOR** exigir que o **LOCATÁRIO** reponha o prédio no seu estado anterior as modificações.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ocorrendo a alienação do imóvel durante o prazo de vigência do presente contrato, o adquirente deve observar o prazo contratual e obrigações estabelecidas, na forma do art. 8º, da Lei n.º 8.245/91.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ao presente Contrato são aplicáveis as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 da Lei de Licitações e Contratos (Lei n.º 8.666/93) e demais normas gerais.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As benfeitorias implementadas pelo **LOCATÁRIO** que puderem ser removidas sem alterar a estrutura e a substância do imóvel, podem ser retiradas pelo mesmo, findo o contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, salvo os desgastes naturais do uso normal e as alterações realizadas de comum acordo.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DA RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido, além das hipóteses legalmente previstas:

- a) Por inadimplência de qualquer de seus termos ou condições, mormente por atraso no pagamento do aluguel;
- b) Unilateralmente pela Administração, nos casos especificados no art. 79, inc. I da Lei n.º 8.666/93;
- c) Por acordo entre as partes;
- d) Nos casos de desapropriação, incêndio ou qualquer impedimento que impossibilite o uso normal do imóvel, sendo que, em tais hipóteses não haverá penalidade pela rescisão.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ajustam as partes que, na hipótese de vir o **LOCATÁRIO**, durante o prazo da presente locação, a não mais interessar pelo seu prosseguimento, a possibilidade do mesmo restituir o imóvel ao **LOCADOR**, após aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que caiba pagamento de multa ou indenização por esse ato.



**CLÁUSULA NONA – VISTORIA DE ENTREGA E DEVOLUÇÃO:**

No ato da entrega e devolução será efetuada a vistoria do imóvel, objeto desta locação e lavrado o correspondente Termo de Vistoria.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

Na forma do art. 58, inc. IV e 87 da Lei n.º 8.666/93, compete ao **LOCATÁRIO** aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações do **LOCADOR**, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, ressalvados os casos devidamente justificados e comprovados, a critério da Administração, e, garantida ainda a prévia e ampla defesa, às seguintes cominações administrativas, cumulativamente ou não, com as penalidades previstas neste instrumento:

- a) Advertência;
- b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do Contrato, nos casos de rescisão contratual por culpa do **LOCADOR**.
- c) Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com a Administração;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Uma vez configurado o inadimplemento contratual, a multa de que trata o item anterior será retida do pagamento devido pelo **LOCATÁRIO**, independente de comunicação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Após a conclusão do processo administrativo, garantida a ampla defesa, serão devolvidos os valores retidos na forma do item anterior, devidamente corrigidos pelo índice da poupança, caso o julgamento seja favorável ao **LOCADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO:**

Este contrato deverá ser publicado em extrato no Diário Oficial do Município, consoante disposição contida no parágrafo único do art. 61 da Lei n.º 8.666/1993, o que deverá ser providenciado pelo **LOCATÁRIO** no prazo legal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO:**

As partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Belém/PA para dirimir as dúvidas originárias da execução dos serviços objeto deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA:**

O imóvel destinar-se-á a fins não residenciais e o prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** Na forma do art. 51, da Lei n.º 8.245/91, é assegurado ao LOCATÁRIO o direito á renovação do presente contrato de locação, por igual prazo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Finda a locação, o imóvel deverá ser desocupado e restituído ao LOCADOR, independentemente de aviso ou de notificação judicial ou extrajudicial, em perfeitas condições de habitabilidade e instalações funcionando, nas mesmas condições em que foram recebidas.

E por estarem juntos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas, maiores e capazes, que também assinam.

Belém-PA, 04 de Junho de 2014.

*Alice Souza Coelho*  
**ALICE SOUZA COELHO**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, em exercício  
LOCATÁRIO

*Almir dos Santos Soares*  
**ALMIR DOS SANTOS SOARES**  
LOCADOR

**KOS MIRANDA**

Testemunhas:

1) *Rosineia Dantas de Vasconcelos*

**Rosineia Dantas de Vasconcelos**  
OAB-PA 19.424  
CPF: 205.168.602-59

2) *Gabriel Comesanha Pinheiro*

**Gabriel Comesanha Pinheiro**  
Advogado  
OAB-PA 15.274



BELEM  
SECRETARIA  
MUNICIPAL DE  
ADMINISTRACAO  
:05055017000160

Assinado de forma digital por  
BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE  
ADMINISTRACAO:05055017000160  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=PA,  
l=BELEM, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A3, ou=Autenticado por AR  
IO Para, cn=BELEM SECRETARIA  
MUNICIPAL DE  
ADMINISTRACAO:05055017000160  
Dados: 2015.01.21 11:57:29 -03'00'