



CONTRATO Nº 20220330

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O(A) PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU, E O(A) SR(A) MARIA CÉLIA SALAZAR CABRAL.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU**, inscrito(a) no CNPJ sob o CNPJ-MF, Nº 22.953.681/0001-45, denominado daqui por diante de **CONTRATANTE**, representado neste ato pelo(a) Sr.(a) **GERSILON SILVA DA GAMA**, Prefeito, portador do CPF nº 394.330.052-87, residente na **RUA MACEIO, Nº512**, doravante denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, e do outro lado **MARIA CÉLIA SALAZAR CABRAL**, CPF 401.899.103-72, residente na Rua Ceará, 862, Centro, Dom Eliseu-PA, CEP 68633-000 doravante designada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta Nº 7/2022-250201 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

2. Este Termo de Contrato tem como objeto a Locação de 01 (um) imóvel destinado a atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Dom Eliseu para funcionamento do SINE/SEBRAE, localizado na Rua Santa Clara, 572, Esplanada, neste Município, pelo período de 12 (doze) meses ou até o fim do exercício fiscal. Fundamentado no Art. 24, Inciso X da Lei 8.666/93 e suas alterações.

3. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

3.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

4. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. A LOCADORA obriga-se a:



- 4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento 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 LOCATÁRIA;
- 4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento.
- 4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 4.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2. 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;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



- 5.1.3.** 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;
- 5.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 5.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 5.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 5.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- 5.1.10.** Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. consumo de água, esgoto e luz;
 - b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;
 - c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança;
 - d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;
- 5.1.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 5.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;



6. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVA O

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de reten o, de acordo com o artigo 35 da Lei n  8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adapta es indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

7.2. As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel ( gua e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente   LOCATÁRIA, são suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7.2.1. O acerto desta propor o se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma propor o também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **10   (décimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de **10 (dez) dias úteis**.

8.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **5 (cinco) dias úteis** da data da apresenta o do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



7.1.2 Após a assinatura do contrato a CONTRATANTE deve efetuar o pagamento da primeira mensalidade como calção.

1.1. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

1.2. 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 LOCADORA 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 LOCATÁRIA.

1.3. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

1.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

1.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

1.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

1.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$



TX = Percentual da taxa anual =
6%.

2. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será com início dia 01/03/2022 e encerramento em 31/12/2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

3. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

4. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

4.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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



5. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Exercício 2022 Atividade 0208.041220002.2.021 Gerenciamento da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física, Subelemento 3.3.90.36.15, no valor de R\$ 12.000,00

6. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

6.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

6.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando 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.

6.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

6.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

7. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

7.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

8. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de **0,5% (meio por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



c. Compensatória de **0,5% (meio por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Dom Eliseu, pelo prazo de até dois anos;

e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

8.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

8.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

8.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

8.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

8.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

8.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

8.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Prefeitura Municipal, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

8.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (**vinte dias**), a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

9. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

9.2. 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.

9.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

9.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

9.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

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

9.5. 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



9.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 9.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 9.6.2. Indenizações e multas.

10. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

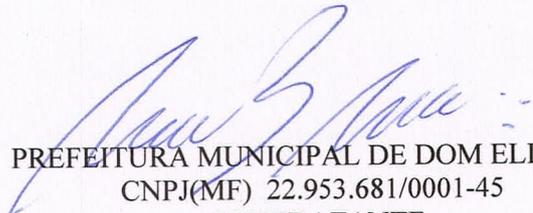
10.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

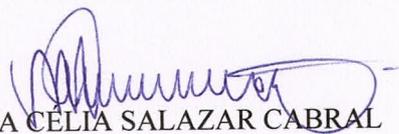
11. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

DOM ELISEU, de 25 de fevereiro de 2022.


PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ(MF) 22.953.681/0001-45
CONTRATANTE


MARIA CÉLIA SALAZAR CABRAL
CPF 401.899.103-72
CONTRATADO(A)

Testemunhas:

1. _____

2. _____