



CONTRATO N° 030/2020-GMB

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELÉM, POR INTERMÉDIO DA GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM, E EMPRESA B M INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O MUNICÍPIO DE BELÉM, representado pela **GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM**, simplesmente GMB, sediada na Av. Pedro Álvares Cabral, 1400 - Umarizal, CEP n° 66.050-400 inscrita no CNPJ sob o n° 05.055.009/0006-28, Belém/PA, doravante denominado **LOCATÁRIA**, por intermédio Inspetor Geral da Guarda Municipal de Belém, **GUILHERME FREITAS DE LIMA**, inscrito no CPF n° 247.136.782-87 e RG n° 2423945, residente e domiciliado nesta capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, a empresa **B M INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**. Inscrita no CNPJ: 36.904.966.0001-09, estabelecida a Pass. Custódio de Almeida, n° 45 - Bairro Parque Verde - Belém -PA, tendo como seu representante legal o senhor **IVAN BORGES**, inscrito no CPF n° 209.132.491-49 e RG n° 215.0252 SSP/PA, residente e domiciliado nesta capital, doravante denominado **LOCADOR**. Tendo em vista a justificativa de dispensa de licitação em anexo, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal n° 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal n° 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal n° 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O presente contrato tem como objeto: **Locação do imóvel localizado na Av. Duque de Caxias n° 394**, CEP:66.093-026- Bairro Marco, Belém/PA, matriculado no 2º Registro de Imóveis - 2º Ofício desta comarca, no livro 3-H, às Fls. 22, sob o número de ordem 9.117, em 27 de novembro de 1947.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

2.1 O imóvel destina-se fundamentalmente a sediar o Comando da Guarda Municipal de Belém e suas Divisões e setores Administrativos e Operacionais.



2.2 Por razões de interesse público poderá a LOCATÁRIA alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.3 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pela Guarda Municipal de Belém.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos que dispuser a lei em vigor.

3.1.1 Esgotado o prazo de vigência deste contrato, e não havendo o aditamento, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.2 Havendo a necessidade de intervenção do Locador para a realização de obras por determinação do Poder Público, o mesmo resguarda-se para atendimento a determinação com prazo de 3 (três) meses para iniciar as devidas reformas.

3.2.1 Se a LOCADORA, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as reformas determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar, terá que ressarcir a LOCATÁRIA uma indenização correspondente aos prejuízos que este último tiver que arcar com mudança ou perda do lugar.

### CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1 As partes fixam o aluguel mensal em **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, perfazendo o presente Contrato o valor global de **R\$ 2.160.000,00** (dois milhões, cento e sessenta mil reais).

4.2 O presente contrato poderá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da vigência do contrato, por meio de Termo Aditivo.

4.3 Em caso de reajuste anual ou para renovação do mesmo, o novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

4.4 Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.



#### CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR PROPORCIONAL DO ALUGUEL

5.1 Torna-se o valor do aluguel proporcional, até sua total desocupação, tendo como referência o valor do M<sup>2</sup> de R\$ 23,28 (vinte e três reais e vinte e oito centavos), conforme planilha de ocupação anexada nos autos do processo.

5.2 O valor da nota de empenho deverá ser proporcional a área desocupada do imóvel, conforme referência de valores no item 5.1

5.3 O valor total do Aluguel mensal, só será pago após total desocupação do imóvel que ocorrerá excepcionalmente em até 180 (cento e oitenta) dias.

5.4 Caso o imóvel não seja desocupado no período do item 5.3, o locador terá mais 30 (trinta) dias para total desocupação, vigorando a proporcionalidade do pagamento descrita no item 5.2

5.5 A não desocupação total do imóvel, prevista nos itens (5.3 e 5.4), acarretará descumprimento de contrato por parte do LOCADOR que deverá indenizar a LOCATÁRIA por danos diversos referente a mudança e pelos pagamentos proporcionais efetuados.

#### CLÁUSULA SEXTA – DA DESPESA

6.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente conforme segue:

6.1.1 Funcional Programática: 2.01.26.122.007

6.1.2 Projeto/Atividade: 2162

6.1.3 Fonte de recursos: 1001010000

6.1.4 Elemento de despesa: 33.90.36.14

6.1.5 Tarefa: 018

6.2 As despesas para os exercícios financeiros subsequentes, serão alocadas à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada na lei orçamentaria anual.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1 O LOCADORA é obrigado a:

7.1.1 Entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e completamente desocupado de forma que não haja qualquer impedimento para a ocupação da LOCATÁRIA e na data fixada entre as partes mediante Termo de Entrega;

7.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico



do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

**7.1.3** Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

**7.1.4** Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.

**7.1.5** Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como IPTU, impostos, taxas e contribuições de melhoria;

**7.1.6** Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

**7.1.7** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

**7.1.8** Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

**7.1.9** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

**7.1.10** Ser o proprietário do imóvel, devidamente registrado, a fim de evitar sonegação de impostos ou sublocação;

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

**8.1 A** LOCATÁRIA é obrigada a:

**8.1.1** Pagar pontualmente o aluguel;

**8.1.2** Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

**8.1.3** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

**8.1.4** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria realizado pelo proprietário e pelos fiscais do contrato da GMB no ato da entrega do imóvel, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;



**8.1.5** 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;

**8.1.6** Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

**8.1.7** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

**9.1** Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas a LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

**9.1.1** Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

**9.1.2** As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADORA.

**9.1.3** Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

**9.1.3.1** Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADORA;

**9.1.3.2** Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

**9.1.3.3** Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

**9.2** Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 9.1.3.2 e 9.1.3.3 desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.



#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS FORMAS DE RESCISÃO**

**10.1** Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

**10.1.1** Por mútuo acordo entre as partes;

**10.1.2** Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

**10.1.3** Em decorrência do atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

**10.1.4** Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

**10.1.5** Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

**10.2** Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou rescindir o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

**10.3** Nas ocorrências acima previstas a LOCADORA fica desobrigada a qualquer recebimento além das parcelas já vencidas.

**10.4** Além das Situações Previstas, ao LOCATÁRIA poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término da sua vigência, devendo comunicar formalmente, a LOCADORA, no mínimo, com 90 (noventa) dias de antecedência, ficando desobrigada a qualquer pagamento de multa, permanecendo apenas a obrigação relativa ao pagamento de todas as parcelas vincendas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – PRIMEIRA DA SUBLOCAÇÃO/CESSÃO**

**11.1** Ficam a LOCATÁRIA e a LOCADORA proibidos de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS**

**12.1** A LOCATÁRIA fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

**12.2** As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização da LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do



direito de retenção do imóvel até que a LOCATÁRIA seja integralmente indenizado.

**12.3** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela LOCATÁRIA, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**12.4** O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pela LOCATÁRIA, desde que autorizado pelo LOCADOR, poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

**12.5** As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizadas.

**12.6** As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**13.1** Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**13.1.1** A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais;

**13.2** O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

**13.3** A LOCATÁRIA preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

**13.3.1** A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas)



testemunhas.

**13.4** Na hipótese de a LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

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

**14.1** A LOCATÁRIA designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

**14.2** O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

**14.2.1** Solicitar a LOCADORA todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

**14.2.2** Comunicar a LOCADORA o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

**14.2.3** Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

**14.2.4** Receber e atestar as notas fiscais ou Recibos e encaminhá-los à unidade competente para pagamento;

**14.2.5** Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

**14.2.6** Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade;

**14.2.7** Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

**14.2.8** Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pela LOCADORA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

**15.1** A LOCADORA deve apresentar mensalmente recibo de locação, emitido e entregue ao gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

**15.2** O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, preferencialmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pela LOCADORA e sob os quais incidirão os descontos legais.



**15.3** Nenhum pagamento será efetuado a LOCADORA na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

**15.4** O recibo de quitação mensal do aluguel apresentado pela LOCADORA para efeito do seu pagamento deverá ser acompanhado da Certidão Negativa de Débito Municipal, Certidão Negativa de Débito Estadual e Certidão Negativa da Fazenda Federal devidamente atualizados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – DAS SANÇÕES**

**16.1** A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará a LOCADORA às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

**16.1.1** ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta a LOCADORA quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

**16.1.2** MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

**16.1.3** SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

**16.1.4** 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

**16.2** As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, facultada a defesa prévia da LOCADORA, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

**16.3** A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

**16.4** A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.



#### **CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - DAS NORMAS APLICÁVEIS**

**17.1** O presente contrato fundamenta-se nas:

**17.1.1** Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

**17.1.2** Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

**17.2** Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA - DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**18.1** O presente contrato vincula-se aos termos do Processo administrativo nº 0988/2019-GMB, especialmente:

**18.1.1** À ratificação da Dispensa de Licitação nº 009/2020 - GMB, anexa aos autos, com base no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93.

**18.1.2** Ao Termo de Ratificação, por escrito, em ato do Inspetor Geral da Guarda Municipal de Belém, anexa aos autos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1** Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO**

**20.1** Fica a LOCATÁRIA obrigada a proceder a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município, conforme disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

**20.2** A publicação resumida do presente contrato ou dos seus aditamentos, na imprensa oficial, é condição indispensável para sua eficácia.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA - DO FORO**

**21.1** As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da comarca de Belém-PA, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais



privilegiado que seja.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**22.1** Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIA, e pelas testemunhas abaixo.

Belém/PA, 1º de setembro de 2020.

**GUILHERME FREITAS DE LIMA**  
**INSPETOR GERAL DA GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM**  
**Representante Legal da Locatária**

I v a n B o r g e s

**IVAN BORGES**  
**BM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**  
**Representante Legal da Locadora**

**TESTEMUNHAS:**

1

2

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_