



**CONTRATO Nº 138/2025.**

**CONTRATO Nº 138/2025, QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ, ATRAVÉS DE SUA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E O SR. JOSÉ LUIZ PEREIRA DE LIMA.**

Pelo presente instrumento de contrato, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ**, através de sua **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica e direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.442.785/0001-20, com sede à Avenida Barão do Rio Branco, SN, bairro Centro, Município de São Francisco do Pará/PA, CEP: 68.748-000, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, neste ato representada pela Secretária Municipal de Assistência Social, o Exmo., Sra. **GISELE DE SOUZA OLIVEIRA**, brasileira, portadora do RG nº 3822150 PC/PA, inscrito no CPF sob o nº 731.815.012-04, domiciliado na cidade de São Francisco do Pará/PA, e de outro lado, o Sr. **JOSÉ LUIZ PEREIRA DE LIMA**, RG nº 5001942 PC/PA, CPF nº. 327.942.822-04, residente e domiciliado na Vila de Jambú-Açú na cidade de São Francisco do Pará/PA; doravante denominada **CONTRATADA**, conforme as cláusulas e condições a seguir elencadas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

1.1 O presente ajuste tem por base às disposições constitucionais atinentes à Contratações realizadas pela Administração Pública, especialmente o art. 37 da CF/1998, além das disposições insertas na Lei nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO CONTRATUAL**

2.1 O presente Contrato tem por objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DO CRAS DA VILA DE JAMBÚ-AÇÚ, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ.**

2.2 Vinculam esta contratação, independente de transcrição:

2.2.1 O Termo de Referência.

2.2.2 O Laudo de vistoria técnica.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO FATO GERADOR CONTRATUAL**

3.1 O presente instrumento contratual foi devidamente autorizado através de Procedimento de Inexigibilidade, em estrita conformidade com o prescrito no Art. 74, V, da Lei Nº 14.133/2021.



## **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E PAGAMENTO**

### **4.1 PREÇO**

4.1.1. O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel global de **R\$ 18.000,00 (Dezoito Mil Real)**, a serem pagos em 12 parcelas de **R\$ 1.500,00 (UM MIL REAIS E QUINHENTOS REAIS)**.

### **4.2. FORMA DE PAGAMENTO**

4.2.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

### **4.3. PRAZO DE PAGAMENTO**

4.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura.

4.3.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

4.3.2. No caso de atraso pela Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPGM de correção monetária.

## **CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E LOCADOR.**

5.1. o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

5.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

5.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3 Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo **LOCADOR** os eventuais defeitos existentes;

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

5.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5.1.6 Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como



as eventuais turbações de terceiros;

5.1.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

5.1.8 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.9 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

5.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

**5.2. O LOCADOR obriga-se a:**

5.2.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

5.2.2 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 Administração;

5.2.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

5.2.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.2.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

5.2.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO 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;

5.2.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

5.2.9 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

5.2.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação



exigidas para a contratação;

5.2.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

5.2.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.**

6.1 O LOCATÁRIO poderá realizar 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;

6.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

6.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

6.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

6.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

6.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

6.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.



6.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

7.1 O prazo do presente Contrato será até 31 de Agosto de 2026, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

7.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

7.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

7.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

7.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### **CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO**

8.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

8.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

8.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

8.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

8.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.



## CLAUSULA NONA- DAS INFRAÇÕES E PENALIDADE

9.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

### IV) Multa:

9.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

9.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

9.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

9.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

9.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.



9.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.9. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

9.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

#### **CLAUSULA DECIMA - DO REAJUSTE.**

10.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 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 seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

10.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

10.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.



## **CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recursos específicos consignados na seguinte Rubrica Orçamentaria:

### **Exercício Financeiro: 2025**

Órgão: 11 – Secretaria Municipal Trabalho, Promoção Social.

Unidade Orçamentária: 1197 – Recursos Vinculado – Estado / SUAS

Projeto Atividade: 08.244.0039.2.108 - Manutenção do Programa Centro de Referência de Assistência Social – CRAS

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros serviços de terceiros pessoa Física

Subelemento: 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis

## **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS**

12.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

## **CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO**

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo Portal da Transparência da Câmara. E, se necessário, será publicado nas impressas oficiais da União e do Estado.

## **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

15.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos

15.2. os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo e que eventualmente venha a ser firmado.

15.3. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

15.4. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

15.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver



necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

15.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

15.7. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

15.8. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

15.9. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

15.9.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

15.10. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, por recomendações, editadas na forma da LGPD.

#### **CLÁUSULA DECIMA SEXTA – DA VIGÊNCIA**

16.1 O presente Instrumento Contratual será por escopo, com vigência de até 31 de Agosto de 2026, com possibilidade de prorrogação mediante termos aditivos.

16.2. O Prazo de vigência está respeitando o crédito orçamentário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1 O presente Contrato obriga diretamente as partes e seus sucessores, aos quais serão transferidos os direitos e obrigações ora estipulados.

17.2 O presente Contrato poderá ser modificado, alterado ou aditado, através de documento escrito, devidamente assinado pelas partes contratantes.

17.3 O presente contrato, com natureza de título executivo extrajudicial, nos termos dos Arts. 781 e 784, inciso II do Código de Processo Civil, obriga as partes e seus sucessores eletivos em todas as obrigações aqui assumidas.



**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO**

18.1 As partes elegem o Foro da Comarca de São Francisco do Pará/PA, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou divergências que porventura venham a ocorrer em virtude do cumprimento do presente contrato, em detrimento de qualquer outro por mais privilegiado que se configure.

São Francisco do Pará/PA, 04 de Agosto de 2025.

**GISELE DE SOUZA**

Assinado de forma digital por GISELE DE SOUZA

**OLIVEIRA:73**

OLIVEIRA:731815012

**181501204**

Dados: 2025.08.04  
11:16:22 -03'00'

**GISELE DE SOUZA OLIVEIRA**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**DECRETO Nº 005/2025 – GABPMSF**  
**LOCATÁRIA**



Documento assinado digitalmente  
**JOSE LUIZ PEREIRA DE LIMA**  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**JOSÉ LUIZ PEREIRA DE LIMA**  
**CPF nº. 327.942.822-04**  
**LOCADOR**

1943

UNIÃO E LABOR

1990