



**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2022.01.03.017–SEMED-PMM**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E RENILDO NASCIMENTO CABRAL.

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA**, por intermédio da **SECRETARIA/FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 27.329.624/0001-03, sediada na Estrada da Pirelli, nº 28, Bairro Decouville, Marituba/PA, CEP 67.214-490, neste ato representado pela Secretária Municipal de Educação de Marituba, Sra. **ENY LEITE CARDOSO PINHEIRO**, brasileira, casada, portadora do RG nº 4493547 – PC/PA e CPF nº 818.062.052-20, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e do outro lado o Sr. **RENILDO NASCIMENTO CABRAL**, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador do RG nº A111490 CAU-PA e CPF nº 436.163.563-34, residente e domiciliado na Rua Eucalipal, nº 209, Bairro: Decouville, CEP: 67.200-000, no Município de Marituba, Estado do Pará, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem, na forma do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, combinado com as normas do Direito Comum no que forem aplicáveis, celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, mediante as cláusulas e condições que aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO**

**1.1.** O presente Contrato se fundamenta na Justificativa da Dispensa de Licitação, baseada no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e o disposto na Lei nº 8.245/1991.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

**2.1.** O presente contrato tem por objeto a Locação do imóvel não residencial localizado na Rua Eucalipal, nº 2349 bairro: Decouville, CEP: 67.200-000, Marituba-PA, no Município de Marituba – PA.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO**

**3.1.** O imóvel se destina ao funcionamento das Unidades Especiais, da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA.

**3.2.** O imóvel somente poderá ser utilizado pela LOCATÁRIA para a finalidade que acima se dispõe, sendo vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

**CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE REAJUSTE**



- 4.1. O valor mensal do aluguel, objeto desta locação, é de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), totalizando o valor global de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).
- 4.2. O pagamento do aluguel será realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por intermédio de transferência bancária.
- 4.3. O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento por meio do índice IPCA ou, na subsistência dele, por outro índice que vier a substituí-lo.
- 4.4. O reajuste somente será permitido quando decorrido o intervalo mínimo de um ano da data de assinatura do contrato, ou da data do último reajuste.
- 4.5. Se a variação do índice de reajuste utilizado implicar em aumento desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar e aplicar o preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA COBRANÇA DO ALUGUEL**

- 5.1. A cobrança do aluguel será realizada pelo LOCADOR mediante a apresentação do recibo, observando a legislação em vigor, e será pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 5.2. A LOCATÁRIA creditará em conta corrente indicada pelo LOCADOR através de ordem bancária, desde que o recibo locatício tenha sido apresentado com a antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
- 5.3. O pagamento será efetuado através de transferência bancária para a seguinte conta corrente informada pelo LOCADOR na proposta de locação.
- 5.4. Caso o recibo não seja apresentado pelo LOCADOR com a antecedência mínima descrita na cláusula anterior, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias da data de apresentação do recibo locatício.
- 5.5. O pagamento somente será efetuado com a apresentação do recibo contendo o “Atesto” no mesmo pelo Fiscal do Contrato, servidor designado para essa finalidade.
- 5.6. Caso haja erro na apresentação do documento de cobrança (recibo) ou em qualquer documento referente à locação, ou ainda circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que sejam sanadas as medidas pelo LOCADOR.
- 5.7. Caso ocorra o disposto no item acima, o prazo para o pagamento se iniciará após a comprovação da regularização da situação pendente não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 5.8. Caso haja alguma pendência na documentação que deve ser apresentada, o pagamento somente será efetuado quando os mesmos forem regularmente apresentados.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 6.1. O presente contrato vigorará por 36 (trinta e seis) meses, cujo termo inicial é o dia 03 de janeiro de 2022 e termo final é o dia 31 de dezembro de 2024.
- 6.2. O presente contrato poderá ser prorrogado por uma vez por igual período, ou período inferior, haja vista que os contratos de locação de imóvel, que tem a Administração Pública como locatário, não se sujeitam ao limite máximo de 60 (sessenta) meses estipulado pelo inciso II, do Art. 57, da Lei nº 8.666/1993, conforme entendimento do Tribunal de Contas da



União – TCU exarado no Acórdão nº 170/2005 – Plenário, Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário e outros.

**6.3.** A prorrogação acima disposta somente poderá ocorrer desde que comprovada a adequação e necessidade do imóvel para a satisfação dos interesses do órgão e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo o requisito do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993.

**6.4.** Conforme o Art. 8º da Lei nº 8.245/1991, o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

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

**7.1.** Pagar, pontualmente, o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratual exigíveis, no prazo estipulada.

**7.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

**7.3.** Restituir o imóvel, findada a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

**7.4.** Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estas incumba, bem como as eventuais turbações e terceiros.

**7.5.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos.

**7.6.** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

**7.7.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA.

**7.8.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

**7.9.** 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 e examinado por terceiros, na hipótese de venda.

### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**8.1.** Entrega à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

**8.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

**8.3.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

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

**8.5.** Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

**8.6.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada à quitação genérica.

**8.7.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações.



- 8.8.** Pagar impostos (especialmente IPTU), e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 8.9.** Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente pertinente à comprovação de regularidade fiscal.
- 8.10.** Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quais sejam:
- 8.10.1.** Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.10.2.** Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 8.10.3.** Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- 8.10.4.** Aquelas realizadas, com imobiliária ou intermediária, para assinatura deste contrato.
- 8.11.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
- 8.12.** Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato.
- 8.13.** Cabe ao LOCADOR diligenciar toda e qualquer pendência no que tange a este contrato, diretamente com a LOCATÁRIA.
- 8.14.** Cumprir rigorosamente todas as condições contidas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA NOVA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 9.1.** Todas as obras ou benfeitorias necessárias podem ser realizadas pela LOCATÁRIA sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que compromete a continuação do presente contrato de locação as benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA.
- 9.2.** As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 9.3.** As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa da LOCADORA, permitindo também no direito de retenção.
- 9.4.** Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham causar algum dano ao imóvel durante o período de locação esse dano deve ser sanado por esta LOCATÁRIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

- 10.1.** As LOCADORAS exercerão fiscalização sobre a execução do contrato, ficando a LOCATÁRIA obrigada a facilitar o exercício deste direito.
- 10.2.** A existência de fiscalização não atenua as responsabilidades da LOCATÁRIA.



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE MARITUBA**  
**PODER EXECUTIVO**



**10.3.** Caberá ao fiscal do contrato registrar em relatório eventuais ocorrências e deficiências porventura existentes na prestação dos serviços contratados e encaminhar cópia à LOCATÁRIA para imediata correção das irregularidades.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**11.1.** Qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada à alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

**11.2.** O reajuste e a atualização de dotação orçamentária, em razão da troca do exercício orçamentário, deverão ser dar através de Apostilamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da dotação orçamentária a seguir:

Órgão:	03 – Fundo de Man. e Des. Educação Básica – FUNDEB
Unidade:	24 – Fundo de Man. e Des. Educação Básica – FUNDEB
Projeto Atividade:	12.361.0004 <b>2.052</b> – Manutenção do FUNDEB Administração do Município. Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% 12.365.0004 <b>2.058</b> – Manutenção do Educação Infantil Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% Fonte 15420000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAT. 12.361.004 <b>2.164</b> – Manutenção de Creches – FUNDEB. Fonte 15400000 – Transferência do FUNDEB – Impostos 30% Fonte 15410000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAF. 12.367.0004 <b>2.060</b> – Desenvolvimento da Educação Especial. Fonte 15410000 – Transf. do FUNDEB 30% - Comple. União-VAAF.
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00 – Outros serv. de terc. Pessoa Física.
Sub – elemento	3.3.90.36.15 – Locações de imóveis.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS**

**13.1.** O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial da Lei Federal nº 8.245/91.

**13.2.** Os casos omissos no presente ajuste serão resolvidos em comum acordo entre os contratantes, podendo ser firmados, se necessário, Termos Aditivos que se farão parte integrante deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**



**14.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**14.2.** 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.

**14.2.1.** 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.

**14.2.2.** 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.

**14.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**14.5.** 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** Obrigam-se LOCADOR (A) e LOCATÁRIA a preencher e firmar, por ocasião da assinatura deste instrumento, o anexo AUTO DE VISTORIA DAS CONDIÇÕES REAIS DO IMÓVEL.

**15.2.** Fica estipulada a multa de 1 (um) mês de aluguel pelo descumprimento das cláusulas contratuais aqui dispostas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO**

**16.1.** O presente Contrato será publicado em forma de extrato, no Placar destinado à divulgação dos atos do Poder Executivo Municipal.

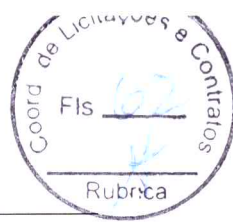
#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO**

**17.** Fica eleito o foro de Marituba, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões resultantes da interpretação e execução deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos legais.



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE MARITUBA**  
**PODER EXECUTIVO**



Marituba-PA, 03 de janeiro de 2022.

*Eny Leite C. Pinheiro*  
Secretária Municipal de Educação  
Decreto Nº 044 / 2021 - PMM - GAB

*Eny Leite C. Pinheiro*

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**LOCATÁRIA**  
Eny Leite Cardoso Pinheiro  
Dec. 044/2021 - GAB/PMM

*Renildo Nascimento Cabral*

---

**RENILDO NASCIMENTO CABRAL**  
**LOCADOR**  
**CPF: 436.163.563-34**