

PROCESSO Nº 2023/892798
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 05/2023

CONTRATO N.º 13/2023

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E
O SR. ANTÔNIO AUGUSTO BRASIL DA
SILVA.

Pelo presente instrumento, o ESTADO DO PARÁ, pessoa jurídica de direito público interno, através de sua **SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA – SEJU**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua 28 de setembro, nº 339, Bairro Campina, CEP: 66.010- 100, Belém/PA, CNPJ nº 05.054.895/0001-60, neste ato representada pelo seu Secretário Adjunto, Sr. **RAIMUNDO GUIMARÃES FELIZ**, brasileiro, casado, RG nº 2494431 – PA, CPF Nº 592.128.102-68, residente e domiciliado nesta cidade, nomeado através do Decreto Governamental s/nº publicado no Diário Oficial do Estado nº 35.276, em 02/02/2023, doravante denominada **LOCATÁRIA** e o Sr. **ANTÔNIO AUGUSTO BRASIL DA SILVA**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº 3677000, expedida por SSP-PA e do CPF nº 667.003.962-04, residente e domiciliado na Rua Primeiro de maio nº 302, Bairro Centro, Breves - Pará, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo PAE nº 2023/892798, DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 05/2023 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:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E DESTINAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação do imóvel não residencial localizado à Rua Primeiro de Maio n.º 302, Bairro Centro – Município de Breves - PA, CEP 68800-000, de propriedade do **LOCADOR**, possuindo o imóvel cerca de 216,80 m² de área de terreno e 186,90 m² de área privativa;

1.2. A **LOCATÁRIA** utilizará o imóvel exclusivamente para fins de utilização de atividades ligadas à Secretaria de Estado de Justiça (SEJU), destino que não poderá ser alterado sem o prévio consentimento escrito do **LOCADOR**, sendo

vedada qualquer cessão, transferência ou sublocação, ainda quando parcial e temporária gratuita ou onerosa, sob pena de “**rescisão imediata**” deste contrato de locação e pagamento de multa;

1.3. Obriga-se ainda a **LOCATÁRIA** a zelar por si e por seus empregados, visitantes, terceiros, etc., onde está localizado o imóvel locado, assumindo para si, pelos demais, toda e qualquer responsabilidade com os danos causados a terceiros.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no inciso X, art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data **01 de janeiro de 2024 e término em 01 de janeiro de 2025**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

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

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

3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, 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 QUARTA - DO PREÇO

4.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais)**, correspondente ao valor anual de **R\$ 112.800,00 (cento e doze mil e oitocentos reais)**, valor este sugerido em laudo técnico da Secretaria de Estado de Obras Públicas – SEOP e aceito pelo **LOCADOR**;

4.2. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves;

4.2.1 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando o **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** suas respectivas partes da parcela. Caso a **LOCATÁRIA** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no

encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. Os recursos orçamentários necessários para atender as despesas decorrentes do presente contrato são oriundos da seguinte dotação orçamentária:

AÇÃO: 287140

PTRES: 188338

Plano Interno: 4120008338C

Natureza de Despesa: 339036

Fonte: 01500000001(TESOURO)

Valor Mensal: R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais).

Valor Anual: R\$ 112.800,00 (cento e doze mil e oitocentos reais).

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE

6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício anual, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), 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;

6.2. O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de sete dias úteis;

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até o 7º (sétimo) dia útil da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo **LOCADOR**.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**;

7.3. 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 o **LOCADOR** 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**;

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

7.5. Para fins de pagamento serão observados os procedimentos dispostos no Decreto Estadual nº 877, de 31 de março de 2008 e a Instrução Normativa nº 018, de 21 de maio de 2008, da Secretaria de Estado de Fazenda/SEFA;

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

7.7. A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.1.2. 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**;

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

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

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;

8.1.7. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quando couber, como:

a- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

8.1.10. 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;

8.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, onde houver, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

8.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:

a. prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

b. prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c. prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

d. prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

e. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

8.1.13. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

8.2.2. 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;

8.2.3. 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;

8.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial;

8.2.5. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, 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 n° 8.245, de 1991;

8.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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

8.2.9. Entregar imediatamente o **LOCADOR** 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**;

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

8.2.11. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA NOVE - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

9.2. A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

9.3. 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.

CLÁUSULA DEZ - DAS SANÇÕES

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o **LOCADOR**, 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 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total da fatura, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria de Estado de Educação do Pará, pelo prazo de até dois anos;

d. 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 o **LOCADOR** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos causados.

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

10.3. 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:

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

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

10.4. 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;

10.5. 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;

10.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado do Pará, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente;

10.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela **LOCATÁRIA**;

10.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF, quando cabível.

CLÁUSULA ONZE - DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A Secretaria de Estado de Justiça - SEJU designará por meio de Portaria o servidor, apto a proceder a fiscalização dos serviços, conforme o artigo 67 e parágrafos da Lei nº 8.666/93 e alterações. No caso de mudança de fiscal do contrato, não será necessário a elaboração de termo aditivo, apenas a emissão/publicação de portaria do fiscal substituto;

11.2. 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;

11.3. 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;

11.4. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DOZE - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

12.1. 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.

CLÁUSULA TREZE - DAS ALTERAÇÕES

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

CLÁUSULA QUATORZE - 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 ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

14.2. 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;

14.3. 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;

14.4. 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 do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

14.5. 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 o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

14.5.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, 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.

14.6. 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;

14.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente o **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento;

14.8. 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;

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

14.9.1. Indenizações e multas;

14.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

CLÁUSULA QUINZE - DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DA PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá a **LOCATÁRIA** providenciar a publicação deste instrumento, por extrato no Diário Oficial do Estado, no prazo previsto no § 5º do art. 28 da Constituição do Estado do Pará.

CLÁUSULA DEZESSETE - DO FORO

17.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no foro da cidade de Belém/PA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** de pleno acordo com todo o disposto neste contrato, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas, para que produza seus efeitos legais.

Belém, 18 de dezembro de 2023

Documento assinado digitalmente
gov.br RAIMUNDO GUIMARAES FELIZ
Data: 18/12/2023 13:13:46-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

RAIMUNDO GUIMARÃES FELIZ
SECRETÁRIO ADJUNTO DE ESTADO DE JUSTIÇA

ANTONIO AUGUSTO BRASIL DA SILVA:66700396204
Assinado de forma digital por ANTONIO AUGUSTO BRASIL DA SILVA:66700396204
Dados: 2023.12.18 11:35:10 -03'00'

ANTÔNIO AUGUSTO BRASIL DA SILVA
LOCADOR

Testemunhas:

1ª	<i>Filipe Umecny A. Magalhães</i>	CPF: 032.763.792-79
2ª	<i>[Assinatura]</i>	CPF: 028.504.192-49

DOE nº: 35.650 DATA: 19/12/2023