

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 02/2023 – SEURB.PMA

PROCESSO Nº 166/2023 – SEURB/PMA

PARECER Nº 02/2023 – ASJUR/SEURB/PMA

*TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA
MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS - SEURB E A
EMPRESA EVEREST EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.*

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 28.978.683/0001-75, com endereço na Avenida Dom Vicente Zico, S/N – Cidade Nova IV, Ananindeua/PA neste ato e ocasião representada por sua Secretária **ADRIANA EMÍLIA DE RESENDE CARDOSO**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº1679143 SSP/PA, inscrita no CPF sob o nº586.506.602-15, residente e domiciliada na Avenida Augusto Montenegro, nº 4900 – Condomínio Montenegro Bulevar – lote 267 – Bairro Parque Verde – Belém – PA, nomeada por meio de ato administrativo competente doravante denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado, **EVEREST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ nº27.168.717/0001-01, estabelecida na Rua da Castanheira, nº38, Sala C, Bairro do Curuçambá – Ananindeua/PA, por seu representante legal senhor **MARCIO DOS ANJOS ROSA**, CPF nº 402.227.132-91, sob o RG nº 1770198 PC/PA, residente e domiciliado a Rua Pau D’arco, Conjunto Residencial San Remo, Alameda Napoli, número 29, Bairro do Coqueiro, CEP: 67.113-700, Ananindeua-PA, doravante denominado simplesmente como **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº166/2023-SEURB/PMA, em observância as disposições da Lei nº8.666/93 e suas posteriores alterações, resolvem celebrar o presente Contrato Administrativo, nos termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a *LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO NÃO RESIDENCIAL PARA ABRIGAR A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS O DEPARTAMENTO DE LIMPEZA PÚBLICA E SEUS MAQUINÁRIOS.*

Paragrafo primeiro. O imóvel fica situado na Rua Bom Sossego, esquina com Avenida



Cláudio Sanders, Bairro Centro – Ananindea/Pa, medindo 2.750,54M² metros de area construida, com o objetivo de atender a SEDE ADMINISTRATIVA e Departamento de Limpeza Pública – DLP.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 Este instrumento é parte integrante do Processo Administrativo nº166/2023 -SEURB/PMA, que tem como anexos os documentos daquele processo, em especial ao Parecer de Dispensa de Licitação nº01/2023 – ASJUR/SEURB, que se fundamenta no Art.24, X, da Lei nº8.666/93, e as partes declaram ter pleno conhecimento, aceitam como suficiente para, em conjunto com este instrumento, para definir seu objeto e permitir o seu integral cumprimento.

2.1 Ao presente Contrato de Locação de Imóvel estarão vinculados todos os aditivos que vierem a ser firmados e que importem e alterações de qualquer condição contratual, desde que devidamente assinados pelos representantes legais das partes, vedada a alteração de seu objeto.

CLAÚSULA TERCEIRA – DO VALOR E REAJUSTE

3.1 Ajustam as partes que o valor do aluguel decorrente da presente locação será de **R\$ 1.051.394,52 (um milhão cinquenta e um mil trezentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos)** por 12 (doze) meses, sendo o valor mensal no importe de **R\$87.616,21 (oitenta e sete mil seiscentos e dezesseis reais e vinte um centavos)**.

3.2 O presente instrumento poderá ser reajustado após 12 (doze) meses, através de Termo Aditivo, observando os indices do IPCA estabelecido pelo Governo Federal e vigente à época, com vistas a manter o equilibrio economico e financeiro do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 Os pagamentos serão efetuados, impreterivelmente até o 5º dia útil subseqüente ao mês vencido contra apresentação de Nota Fiscal pelo Locador junto a Locatária.

CLÁUSULA QUINTA– DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

31 Sec. Mun. de Serviços Urbanos

01 Sec. Mun. de Serviços Urbanos

Funcional Programatica: 1712200152370 - Apoio às Ações Administrativas

Natureza da despesa: 339039 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JU

Sub-Elemento: 3390391000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Fonte: 15000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Valor Reservado para 2023: R\$963.778,31 (novecentos e sessenta e três mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos)



Valor Reservado para 2024: R\$87.616,21 (oitenta e sete mil, seiscentos e dezesseis reais e vinte e um centavos).

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGENCIA

6.1 O presente contrato de locação de imóvel terá vigência de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, no período de **11 de janeiro de 2023 a 11 de janeiro de 2024**, cessando pleno direito ao final, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a locatária a desocupar o imóvel ora locado, **podendo ser prorrogado, a requerimento das partes pelo prazo estipulado na Lei nº8.666/93, se conveniente para a administração pública.**

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

- 7.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 7.2 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;
- 7.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - 7.5.1 Auxiliar a LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
 - 7.5.2 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
 - 7.5.3 Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do galpão, 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 galpão;
 - d. instalação de equipamento de segurança e de incêndio;
 - 7.5.4 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;

7.5.5 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

7.5.6 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Dispensa de Licitação.

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

7.5.8 Responsabilizar-se pela instalação de medidor de energia elétrica, relativo consumo do galpão objeto da presente locação, para o que deverá requerer junto a EQUATORIAL, a descentralização da medição, através de unidade consumidora específica;

7.5.9 Transferir a UC relativa ao consumo de energia do galpão em comendo, para a titularidade da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEURB.

7.6 Cumprir integralmente o que dispõe o Termo de Referência e o contrato;

CLÁUSULA OITAVA — DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Além das naturalmente decorrentes do presente instrumento, constituem obrigações da LOCATÁRIA:

8.1 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 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;

8.3 Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.4 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 nº 8.245, de 1991;

8.5 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIO;

8.6 Efetuar o pagamento dos aluguéis, a LOCADORA, dentro das condições e prazo estabelecidos no presente Contrato;

8.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário mediante combinação prévia de hora e dia;

- 8.8 Pagar em dia as faturas de energia elétrica, decorrentes da utilização do bem;
- 8.9 Exibir ao LOCADOR, sempre que solicitado, os comprovantes das faturas pagas;
- 8.10 Pagar as despesas ordinárias do Galpão entendido como aquelas necessárias à sua administração, como:
- consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum;
 - pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 8.11 Cumprir integralmente o que dispõe o Termo de Referência e o contrato;

CLÁUSULA NONA — DA ALIENAÇÃO

9.1 Nos casos de venda, promessa de venda, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, tem preferência a LOCATÁRIA, para adquirir o imóvel locado, em condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou por outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 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.

10.2 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao 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 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- 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 Santarém Novo, 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 LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;
- 11.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.1.2 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:
- 11.1.3 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 11.1.4 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.
- 11.5 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.
- 11.6 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 a LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
- 11.7 As multas devidas e/ou prejuízos causados a LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 11.8 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA RESCISÃO



12.1 As dúvidas ou casos omissos sobre a execução do presente Contrato de Locação serão resolvidos pelo acordo entre as partes.

12.2 A rescisão do contrato podará se da por mútuo consenso ou nas hipóteses legais.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DA PUBLICIDADE

O presente Contrato de Locação de Imóvel será publicado na forma de extrato, no Diário Oficial do Município em até 10 (dez) dias da sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DA FISCALIZAÇÃO

Ficam designados, de acordo com o artigo 67 da lei 8.666/93, os servidores ANA PAULA GOMES MENDONÇA, Matrícula nº 361968 - ALAN GUERREIRO DA SILVA, matrícula nº 358479, EDSON COSTA CARRERA, Matrícula nº 137146, para acompanhamento e fiscalização do contrato de locação de imóvel não residencial, denominado assim como fiscal, e na ausência dos titulares ou impedimento a servidora CARLA VALESSA SILVA BARBOSA DE LIMA, Matrícula nº358487.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE


O presente contrato de locação de imóvel será publicado na forma de extrato, no Diário Oficial do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

As partes, por mútuo acordo, elegem o Foro da comarca de Ananindeua, Estado do Pará para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente Contrato com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e acordados, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor.

Ananindeua, 11 de janeiro de 2023.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS
ADRIANA EMÍLIA DE REZENDE CARDOSO
LOCATÁRIO

MÁRCIO DOS ANJOS ROSA
Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ Nº27.168.717/0001-01
LOCADOR

TESTEMUNHA:  CPF 028.819.612-07

TESTEMUNHA:  CPF 585.136.472-68