

**CONTRATO Nº 08/2025-SEMAD QUE ENTRE SI  
CELEBRAM DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE  
ANANINDEUA, POR MEIO DA SECRETARIA  
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO DE  
ANANINDEUA - SEMAD E DE OUTRO LADO O  
SENHOR MAURO KAWACHI.**

A PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD, com sede no conjunto Cidade Nova 2, WE. 16, nº 212, Coqueiro, CEP: 67.113-440 – Ananindeua/PA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.989.567/0001-51, representado neste ato pelo Secretário Municipal de Administração, SR. **ARLINDO PENHA DA SILVA**, brasileiro, casado, Gestor de Órgão Público, portador da carteira de identidade Nº 04.879.444-0, CPF: 509.695.017-49, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado, **MAURO KAWACHI**, portador da carteira de identidade nº 3483095 PC-PA, e CPF:210.981.402-06, residente e domiciliado na Avenida Conselheiro Furtado, nº 2438, Edifício Domus 0904, Bloco I, Bairro: Cremação, CEP: 66.040-110, no município de Belém, Estado do Pará, doravante denominada simplesmente **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente CONTRATO, por meio da Inexigibilidade de Licitação Nº 01/2025, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 7.965/2025 SEMAD e em observância às disposições da Lei 14.133 de 1 de abril de 2021, e suas alterações posteriores, de acordo com as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir:

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DO CONTRATO:** O presente contrato decorre da **Inexigibilidade de Licitação Nº 01/2025/SEMAD/PMA**, vinculado ao Processo Administrativo nº 7.965/2025 - SEMAD e tem como fundamento o Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21 e o Decreto Municipal nº 1816/2024. e demais normas vigentes, as quais amparam o presente contrato para todos os efeitos legais, independentemente de transcrição.

**1-CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 O presente contrato tem por objeto: **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS COM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO** com 745m<sup>2</sup>, localizado na Cidade Nova II, Travessa We-16, nº 212, bairro Coqueiro, CEP: 67.130.440 de sua legítima propriedade e posse na cidade de Ananindeua, Estado do Pará.

**PARÁGRAFO ÚNICO :** A presente locação destina-se a instalação da sede da Secretaria de Administração -SEMAD, sendo vedada sua alteração para uso diverso, bem como a sublocação sem prévia e expressa anuência do LOCADOR.

Integram ainda ao presente contrato tal como se aqui transcritos o Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar, ressalvadas sempre a aplicação preferencial das disposições expressas deste documento:



## 1.2 DAS ESPECIFICAÇÕES

Item	Descrição	Quantitativo (12 Meses)		
		QTD	Preço Médio Unitário de Referência	Preço Total de Referência
01	Locação de imóvel urbano por um período de 12 meses, (substituição de lâmpadas, serão de responsabilidade do Locador).	01	R\$ 30.000,00	R\$ 360.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>R\$ 360.000,00</b>

### 2-CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 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 do LOCATÁRIO;
- 2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.6. Pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano -IPTU, incidente sobre o imóvel;
- 2.7. Efetuar substituição das lâmpadas, quando necessárias.

### 3-CLÁUSULA TERCEIRA-DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

- 3.1. Além das cláusulas constantes do presente instrumento, permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por ser mandatário, mediante combinação prévia de hora e dia;
- 3.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 3.3. Pagar em dia as faturas de energia elétrica e água, decorrentes da utilização do bem, desde a assinatura do contrato;
- 3.4. Exibir ao LOCADOR, sempre que solicitado, os comprovantes das faturas pagas.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

3.6. É de responsabilidade do LOCATÁRIO renovar a pintura do prédio antes da devolução do mesmo;

3.7. Responsabilizar-se pelo uso do imóvel desde a assinatura do Contrato.

#### **4- CLAUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS**

Fica desde já estabelecido, que todas as benfeitorias a serem introduzidas pelo LOCATÁRIO no imóvel ora locado, dependerão da anuência do LOCADOR e uma vez introduzida no imóvel, incorporarão ao mesmo sem direito a indenização e/ou, exceto as voluptuárias, desde que poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a substância e estrutura do imóvel.

#### **5- CLAUSULA QUINTA- DO VALOR DO ALUGUEL**

5.1 O valor do presente contrato é de **RS 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, sendo o valor mensal de **RS 30.000,00 trinta mil reais**, cujo pagamento deverá ser feito mensalmente ao LOCADOR, na forma de depósito em conta corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

#### **6- CLAUSULA SEXTA- DO PAGAMENTO DO CONTRATO**

6.1 Para efeito de faturamento dos dispêndios realizados com o objeto do presente contrato, deverá a Contratada realizar os seguintes procedimentos:

6.1.2. O pagamento será efetuado pelo (a) LOCATÁRIO mediante a entrega do recibo, em 02 (duas) vias, no local indicado pelo (a) LOCADOR.

6.1.3. O pagamento será condicionado à verificação da manutenção das condições de habilitação.

6.1.4. Havendo erro no recibo ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o recibo será devolvido ao LOCADOR pelo Gestor do Contrato e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras.

6.1.5. O prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do recibo de pagamento, fato esse que não poderá acarretar qualquer ônus adicional para o (a) LOCATÁRIO, nem deverá haver prejuízo da prestação do serviço pelo LOCADOR.

6.1.6. O (A) LOCATÁRIO reserva-se o direito de suspender o pagamento se a prestação dos serviços estiver em desacordo com as especificações constantes na ordem de compra.

#### **7- CLAUSULA SÉTIMA- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

7.1 O prazo de duração do presente contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura, podendo ser prorrogado por igual e sucessivos períodos, de acordo com a conveniência das partes ou interesse público e da lei 14.133/2021.

#### **8- CLÁUSULA OITAVA- DO REAJUSTE DO CONTRATO**

8.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de 12 (doze meses) contados da data da assinatura do contrato.

8.2. **PARAGRAFO ÚNICO:** Acordam ainda as partes que, em caso de renovação do prazo ora pactuado, o valor da locação será reajustado de acordo com o índice IPCA-IBGE do período ou outro índice estabelecido pelo Governo Federal, que venha substituí-lo ou sucedê-lo.

### **9-CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

9.1. Os recursos orçamentários necessários para atender às despesas decorrentes do Contrato constarão no orçamento aprovado pelo LOCATÁRIO para o exercício de 2025/2026, como a seguir especificado:

**Órgão:** 04 Sec. Mun. de Administração - SEMAD

**Funcional programática:** 0412200152370 Apoio às Ações Administrativas

**Natureza da Despesa:** 339036 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FÍSICA

**Sub-Elemento:** 3390361400 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**Fonte de Recurso:** 15000000 Recursos não Vinculados de Impostos

### **10-CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

10.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.2. O LOCATÁRIO designa o Servidor através de portaria, para fiscalizar integralmente a execução do presente contrato, em observância a regra plasmada no artigo 117 da Lei 14.133/2021.

10.3. O fiscal anotarà 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.

10.4. 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-CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO**

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos art. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

11.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do Locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

### **12-CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES**

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

12.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

12.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

12.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

- 12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- 12.1.9. Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 12.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- 12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

12.2.1. 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);

12.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

12.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei);

12.2.4 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou sobre o valor da parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial;

12.2.5. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

12.2.6. 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)

12.3. 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.

12.3.1. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º) :

12.3.2. A natureza e a gravidade da infração cometida;

12.3.3. As peculiaridades do caso concreto;

12.3.4. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

12.3.5. Os danos que dela provierem para a Contratante;

12.3.6. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.4. 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)

**13-CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

13.1. O presente contrato será extinto unilateralmente pelo LOCATÁRIO, em qualquer fase de sua execução, em caso de inexecução total ou parcial de suas cláusulas e condições, mediante notificação extrajudicial, e de acordo com o art. 138 da lei 14.133/2021.

13.2. As hipóteses de extinção deste contrato estão de acordo com o art. 137 da lei 14.133/2021.

**14-CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEGISLAÇÃO E DA VINCULAÇÃO**

14.1. Adotam as partes as disposições legais aplicáveis nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e atualizações posteriores .

14.2. O presente Contrato está vinculado ao Processo Administrativo nº 7.965/2025, que fundamenta a Inexigibilidade de Licitação Nº 01/2025 SEMAD/PMA.

**15-CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS**

15.1 Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas federais e estaduais e municipais, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos, bem como na lei Nº 8245/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**16-CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SUBCONTRATAÇÃO**

16.1. Fica vedada a subcontratação total ou parcial, cessão ou transferência total ou parcial do Contrato sem a expressa anuência do LOCATÁRIO.

**17-CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO E CONTROLE DO CONTRATO**

17.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, e publicar extrato da contratação no Diário Oficial do Estado, em atenção ao art. 2º, §2º, da Lei nº 5.427/2009.

17.2. A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

17.3. O LOCATÁRIO deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação, junto ao Tribunal de Contas do Município.



**18-CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DO FORO**

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Comum da Comarca do Município de Ananindeua, Estado do Pará, para dirimir dúvidas oriundas do entendimento deste Contrato, ou, para exigir a sua execução, renunciando-se a qualquer outro pormais privilegiado que seja.

18.2. E por estarem ajustados e acordados, as partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, para um só efeito legal.

Ananindeua - PA, 08 de Setembro de 2025.

  
**ARLINDO PENHA DA SILVA**  
Secretário Municipal de Administração/SEMAD  
**LOCATÁRIO**

  
**MAURO KAWACHI**  
CPF: 210.981.402-06-Representante Legal  
**LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

1ª Ana Juliet - Pinheiro Nacado  
CPF nº. 863.236.602-53

2ª Fabiano Cavalho da Costa  
CPF nº. 003.358.792-25