



LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATO Nº 1088/2024
PROCESSO INEXIGIBILIDADE Nº 99602/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA E A PESSOA FÍSICA FERNANDO CRAVO.

O **CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA**, localizada na Rua. Lameira Bitencourt, Nº 800 - Comercial - CEP: 68445-000, Barcarena-PA, CNPJ: 22.943.229/0001-00, neste ato representada por Seu presidente o Sr. **Wandson Moacir Corrêa de Oliveira**, portador do RG 4289895 SSP/PA e CPF nº. 795.823.462-72, doravante denominada de **LOCATÁRIO** e de outro lado a Sr. **FERNANDO CRAVO**, pessoa física, inscrita no CPF nº. 024.578.302-49, carteira de identidade nº 4359848 PC/PA, residente e domiciliado na Rua Lameira Bittencourt, nº 762, Bairro: Comercial – CEP 68.445-000, Barcarena/PA, doravante denominado **LOCADOR**, que assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, inexigível a licitação com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações.

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel vinculado ao funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI) e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria.

1.2. O presente Contrato está amparado pelo **Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 99602/2024**, onde consta anexo Laudo Técnico de Avaliação do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. O presente contrato visa atender de forma única e exclusiva a finalidade pública de funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI) e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria.

2.2. Por razões de interesse público, poderá o **LOCATÁRIO** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao **LOCADOR**.

2.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pelo Departamento Jurídico da Câmara Municipal de Barcarena, mediante justificativa devidamente fundamentada e aprovada pela autoridade competente.

CLAUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do presente termo de contrato, observado o disposto no art. 51 da lei nº 8.245/91.

3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do **LOCATÁRIO**.



3.3. Esgotado prazo de vigência deste contrato, se extinguirá a locação de pleno direito independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.4. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo **LOCATÁRIO** após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

3.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita a **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

4.1. 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 QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. Tendo em vista o Laudo Técnico de Avaliação do imóvel em anexo ao processo de inexigibilidade supra citado, elaborado a pedido do **LOCATÁRIO** em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, o valor total do contrato é de **R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)**, com base no valor mensal do aluguel que será de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**, conforme proposta apresentada e anexa aos autos do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 99602/2024.

5.2. O **LOCADOR** concorda expressamente com o resultado do Laudo Técnico de Avaliação do imóvel mencionado nesta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que a nota fiscal, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

6.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança correspondente pelo **LOCADOR**.

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

6.4. 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**.

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

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

6.7. Se o **LOCADOR** descumprir qualquer termo ou condição à que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o **LOCATÁRIO** reter o pagamento até que seja sanado



o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante dessa situação.

6.8. O pagamento será efetuado na conta do procurador o Sr. Luccas Fernando Cravo Moraes, pessoa física, inscrita no CPF nº. 019.499.832-00, carteira de identidade nº 9616105 PC/PA, residente e domiciliado na Rua João Pantoja de Castro, nº 2807, Bairro: Comercial – CEP 68.445-000.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, do 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 subseqüentes.

7.2. O reajuste, deverá ocorrer mediante prévia solicitação do LOCADOR, após avaliação e autorização da autoridade competente, podendo ser formalizado por mero apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.3. 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 OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ORÇAMENTO 2024:

01 – Câmara Municipal de Barcarena

01.01 – Câmara Municipal de Barcarena

01.031.0001.2.001– Manutenção da Câmara Municipal de Barcarena

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

3.3.90.36.14 - Locação de Imóveis

Fonte: 15000000

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

9.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

9.1.3. 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;

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

9.1.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização



deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.1.6. 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;

10.1.7. 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;

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

10.1.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado a 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;

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

10.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalação de divisórias, portas e interruptores;

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

10.1.13. 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.

10.1.14. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste contrato.

10.1.15. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal.

10.1.16. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10.1.17. Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do artigo nº 104 c/c artigo nº 117 da Lei nº 14.133/21, através do Fiscal de Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. 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.

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

11.2. 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, nos termos constantes da vistoria.

11.3. 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 a entrega, saldo os desgastes e deteriorações decorrentes de uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO



12.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

12.3. 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.

Câmara Municipal de Barcarena

Nome do servidor responsável: **Paulo Jean Barbosa dos Santos**

Cargo/função: FISCAL DE CONTRATO

Portaria nº. 004/2024 – CMB

12.4. O fiscal anotar 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.

12.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 119, da Lei 14.133/21, no que couber.

12.6. 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.

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

12.8. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto da mesma deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

12.9. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de quaisquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

14.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

14.1.2. Multa;

14.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA, pelo prazo de até dois anos;

14.1.4. 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;

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

14.3. 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:

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

14.5. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.6. 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 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.7. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784 de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas na Lei nº 14.133, de 2021.

15.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, 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.

15.6. 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 dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.



CÂMARA
MUNICIPAL DE BARCARENA
O Poder Legislativo a Serviço do Povo

WANDSON OLIVEIRA

CNPJ: 22.943.229/0001-00

RUA LAMEIRA BITTENCOURT, 688 - CENTRO
CEP: 68.445-000 - FONE: 91 3753-3102 / 3104
BARCARENA - PARÁ

15.8. 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.

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

15.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.9.3. Indenizações e multas.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

16.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha” bem como no Art. 51 da Lei do Inquilinato – Lei 8.245/91 e a Orientação Normativa AGU nº 6 de 1 de abril de 2009.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas desta carta contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Barcarena, Estado do Pará, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

18.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Barcarena 30 de dezembro de 2024

CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA
WANDSON MOACIR CORRÊA DE OLIVEIRA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BARCARENA
LOCATÁRIO

FERNANDO CRAVO
CPF nº. 024.578.302-49
LOCADOR