

CONTRATO nº 20260004

O **MUNICÍPIO DE MELGAÇO**, através da **PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO**, CNPJ-MF, Nº 04.876.470/0001-74, denominado doravante **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Exmº. Sr. JOSÉ FRANCISCO VIEGAS DIAS, Prefeito Municipal de Melgaço, portador do CPF nº 740.733.702-00, residente na Rua Francisco Leite, 53 - Centro, Melgaço/PA, CEP 68.490-000 e do outro SUELEM DO SOCORRO MORAES ALVES, CPF nº 875.512.092-04, com residência à rua Marechal Rondon, nº 295, bairro Centro, CEP: 68.490-000 - Melgaço/PA, doravante denominada **LOCADOR**, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO CONTRATUAL

1.1 **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, LOCALIZADO NA RUA MARECHAL RONDON, Nº 170, CEP: 68.490-000, BAIRRO CENTRO, MELGAÇO/PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, OBJETIVANDO ATENDER AS NECESSIDADES DO MUNICÍPIO DE MELGAÇO/PA.**

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 2.1 - Este contrato fundamenta-se no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 21 de abril de 2021.
- 2.2 – Este contrato fica vinculado ao Procedimento Administrativo Nº 020/2026, tombado sob a modalidade Inexigibilidade de Licitação 002-2026-INEX, ao termo de referência, a proposta da contratada e naquilo que não contrariar o aqui previsto.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ENCARGOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.4. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 3.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.7. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.9. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.11. Responsabilizar-se por todos os débitos de luz, água ou telefone anteriores ao período da locação.

CLÁUSULA QUARTA - DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIO

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. 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;
 - 4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.4. 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;
 - 4.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 4.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

- 4.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- 4.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 4.9. Registrar em seu nome, as contas de água e luz, a partir do recebimento das chaves do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

- 5.1 A vigência deste instrumento contratual iniciará em 02 de fevereiro de 2026, extinguindo-se em 31 de dezembro de 2026, prorrogável, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.
 - 5.1.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
 - 5.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SEXTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 6.1. Se ambas as partes acordarem, o contrato de locação pode ser extinto por mútuo consentimento, ou seja, o LOCADOR e o LOCATÁRIO concordam em rescindir o contrato antes do vencimento do prazo, em termos que podem ser acordados entre as partes.
- 6.2. Se a LOCATÁRIO descumprir as condições contratuais, o LOCADOR pode pedir a rescisão do contrato.
 - 6.2.1. Não pagamento dos valores acordados.
 - 6.2.2. Não cumprimento das condições de uso do imóvel.
 - 6.2.3. Modificações no imóvel sem a devida autorização ou que comprometam sua integridade.
- 6.3. A locação pode ser extinta caso ocorram eventos imprevisíveis e inevitáveis (caso fortuito ou força maior) que tornem impossível a execução do contrato, como:
 - 6.3.1. Desastres naturais (ex: incêndios, enchentes, terremotos) que danifiquem o imóvel.
 - 6.3.2. Mudança de normas legais que impeçam a utilização do imóvel para fins contratados.

6.4. Caso o LOCADOR não cumpra suas obrigações contratuais, como garantir a posse pacífica do imóvel ou realizar manutenções essenciais, o LOCATÁRIO pode rescindir o contrato.

6.5. Caso o imóvel seja interditado pelas autoridades competentes por questões de segurança ou outras razões de ordem pública, a locação poderá ser extinta, já que o imóvel não poderá ser utilizado para a finalidade contratada.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

7.1.1 Multa Moratória de 0,05 % (cinco décimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIO do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

7.1.2 Multa Compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

7.1.3 A aplicação da multa do item 7.1.2 acima afasta a do item 7.1.1.

7.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

7.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

7.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

7.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

7.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

7.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

7.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos

lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

7.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR E REAJUSTE

8.1 O valor total do presente avença é de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais), a ser pago ao LOCADOR no valor mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), por meio de transferência bancária a seguir: Banco Caixa Econômica Federal, Agência 3194, Conta Corrente nº 583291629-4, em nome da senhora SUELEM DO SOCORRO MORAES ALVES, com pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

8.2 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel. Após o interregno de um ano, mediante solicitação do LOCADOR, os preços iniciais poderão ser reajustados, sendo aplicado pelo LOCATÁRIO, do índice Geral de Preços do mercado – IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

8.2.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.2.2. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

8.2.3. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

8.2.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

8.2.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8.2.6. 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 NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 - As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do LOCATÁRIO, na dotação orçamentária Exercício 2026:

Órgão: 29 - FUNDO MUNICIPAL DE TURISMO

Unidade Orçamentária: 21 – SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

Atividade Programática: 04.122.0037.2-144 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO - SEMTUR

Classificação Econômica: Despesas Correntes

Sub Elemento: 15 – Locação de Imóvel.

Elemento de despesa: 3.3.90.36.00.00- Outros serviços de Terceiro-Pessoa Física

Fonte de Recurso: 500 recursos não vinculados de impostos.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

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

10.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, 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).

10.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

11.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste 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 SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

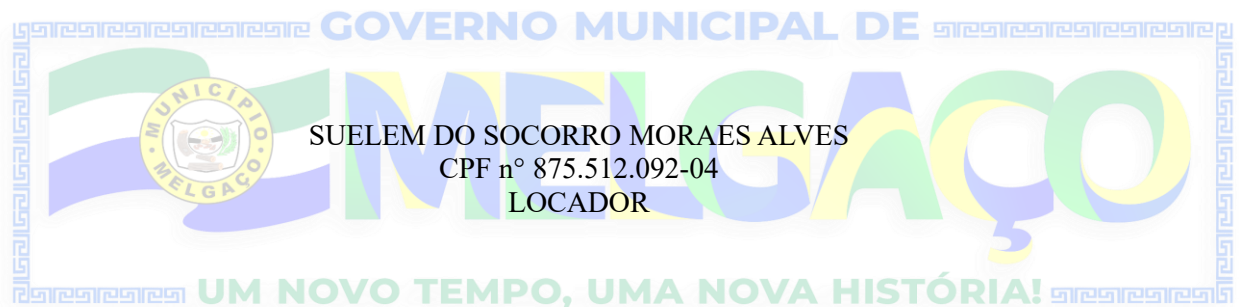
12.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO

13.1. É eleito o Foro da cidade de Melgaço, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Melgaço/PA, 02 de fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO
CNPJ-MF Nº 04.876.470/0001-74
LOCATÁRIO



Testemunhas:

1. _____ 2. _____