



CONTRATO Nº 2025310101

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 2025310101, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE CAPANEMA POR INTERMÉDIO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA E A SRA. ALDREI MARCIA PANATO.

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado o Município de CAPANEMA, através do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA, CNPJ-MF, Nº 63.887.939/0001-30, denominado daqui por diante de CONTRATANTE, representado neste ato pela Sra. ANA LÚCIA DE ARAÚJO FARIAS, Presidente do Instituto, e do outro lado a Sra. Aldrei Marcia Panato, portadora do CPF nº 560.433.842-72, com endereço na Rua Miguel Leite, 2501, Bairro Igrejinha, CEP 68700-210, Capanema/PA, de agora em diante denominada CONTRATADA, têm justo e contratado o seguinte:

1. DO OBJETO CONTRATUAL

1.1. O objeto do presente instrumento é a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA, SITUADO NA TV. 02 DE JUNHO, Nº 51, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CAPANEMA, ESTADO DO PARÁ, que serão executados nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Este Termo de Contrato vincula-se ao Termo de Referência, apresentado nos autos do processo de inexigibilidade de licitação, independentemente de transcrição.

1.3. Detalhamento do objeto:

DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL	MÊS	13	3.000,000	39.000,00
VALOR GLOBAL R\$				39.000,00

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Este contrato fundamenta-se na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas alterações, bem como na licitação na modalidade INEXIGIBILIDADE, nº 6/2025-280101.

3. DOS ENCARGOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

3.2. 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 Administração;

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



- 3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 3.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 3.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 3.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 3.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.11. Acatar todas as orientações da CONTRATANTE, emanadas pelo fiscal do contrato, sujeitando-se à ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;
- 3.12. Cumprir fielmente todas as disposições deste Termo de Referência, bem como as disposições contratuais, as quais farão parte indivisível das obrigações da Contratada.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 4.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 4.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;



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

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

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

4.10. 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

5. DAS MELHORIAS NO IMÓVEL

5.1. O LOCADOR se compromete a realizar, às suas expensas, as seguintes melhorias no imóvel objeto deste contrato:

I - Construção de uma copa no local adequado, conforme as necessidades do LOCATÁRIO, com as devidas instalações e adequações de infraestrutura.

II - Construção de mais um banheiro no imóvel, em local a ser definido de comum acordo entre as partes, atendendo às exigências mínimas de conforto e acessibilidade.

III - Instalação de grades de ferro em 04 (quatro) portas e 02 (duas) janelas.

IV – Instalação de uma porta de Vidro temperado com tamanho médio de 3m x 3m.

5.2. As melhorias mencionadas na cláusula 5.1 deverão ser realizadas pelo LOCADOR no prazo máximo de 120 dias, a contar da assinatura deste contrato, sendo que, durante a execução das obras, o LOCATÁRIO compromete-se a permitir o acesso da equipe responsável pelas melhorias.

5.3. O LOCADOR se compromete a entregar as melhorias prontas e concluídas, conforme o projeto aprovado, e em condições adequadas de uso, dentro do prazo estabelecido.

5.4. As melhorias realizadas não gerarão qualquer ônus adicional para o LOCATÁRIO, salvo se acordado de forma diferente entre as partes, e deverão ser feitas sem alteração da estrutura básica do imóvel, respeitando as condições de segurança e conformidade com as normas legais aplicáveis.

6. CAUÇÃO

6.1. O LOCATÁRIO prestará uma caução no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 01 (um) mês de aluguel, a ser entregue ao LOCADOR no ato da assinatura deste contrato.

6.2. O pagamento da caução será feito por meio de transferência bancária. O LOCADOR emitirá recibo da caução, que será anexado ao presente contrato.



6.3. A caução será utilizada como forma de pagamento do 13º mês de aluguel, ou seja, o valor da caução será descontado do valor devido referente ao 13º mês de locação, de forma que não será necessário realizar o pagamento adicional dessa parcela, sendo o saldo remanescente da caução utilizado para este fim.

7. DA VIGÊNCIA.

7.1. A vigência deste instrumento contratual iniciará na data de sua assinatura, extinguindo-se em 31 de janeiro de 2026, podendo ser prorrogado por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

- I- Esteja formalmente demonstrado que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- II- Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- III- Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- IV- Seja comprovado que o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração;
- V - Haja manifestação expressa da CONTRATADA informando o interesse na prorrogação;
- VI- Seja comprovado que a CONTRATADA mantém as condições iniciais de habilitação.

8. DA RESCISÃO

8.1. Constituem motivo para a rescisão contratual os constantes dos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021, e poderá ser solicitada a qualquer tempo pelo CONTRATANTE, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, mediante comunicação por escrito.

9. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações cometidas as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- e) Na aplicação das sanções serão considerados:
 - 1) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 2) as peculiaridades do caso concreto;
 - 3) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 4) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 5) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
 - 6) a sanção prevista na alínea "a" será aplicada exclusivamente pela infração administrativa.



9.2. O LOCADOR estará sujeito às seguintes multas: 1% (um por cento) ao dia, limitada a 10% (dez por cento), sobre o valor mensal do aluguel, por problemas ocorridos; 0,5% (meio por cento) ao dia, limitado a 15% (quinze por cento) ao mês, sobre o valor do aluguel, pela não regularização da edificação perante os órgãos competentes no prazo estabelecido neste projeto básico, de responsabilidade dos LOCADORES.

9.3. A CONTRATADA será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado, conforme prevista na lei de licitações.

9.4. Motivará a rescisão contratual e aplicação das penalidades previstas na Lei 14.133/21, cabendo defesa prévia, recurso e vistas do processo, nos termos da mesma lei.

10. DO VALOR E DO PAGAMENTO E REAJUSTE

10.1. O valor total da presente avença é de R\$ 39.000,00 (Trinta e nove mil reais).

10.2. O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e conduzido o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.3. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-DI, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do Instituto de Previdência do Município de Capanema, na dotação orçamentária Exercício 2025 Atividade 2.013 Manutenção das Atividades do Instituto de Previdência de Capanema, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física, ficando o saldo pertinente aos demais exercícios a ser empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, caso seja necessário.

12. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

I - Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.2. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.



12. DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990- Código de Defesa do Consumidor- e normas e princípios gerais dos contratos.

13. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

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

13.2. 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.

14. DO FORO, BASE LEGAL E FORMALIDADES

14.1. Fica eleito o Foro da cidade de CAPANEMA, 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.

14.2. Para firmeza e como prova de haverem as partes, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo.

Capanema- PA, 31 de janeiro de 2025

INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO MUNICIPIO DE CAPANEMA

CNPJ(MF) 63.887.939/0001-30

CONTRATANTE

Aldrei Marcia Panato

CPF nº 560.433.842-72

CONTRATADA

Testemunhas:

1. _____

2. _____