



**CONTRATO ADMINISTRATIVO N ° 001/2025 SEMAD  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº001/2025 SEMAD  
INEXIGIBILIDADE Nº001 /2025 SEMAD**

**CONTRATO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE SANTARÉM – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD E RIZIA MARIA PINHEIRO AMAZONAS, COMO ABAIXO MELHOR SE DECLARAM:**

**MUNICÍPIO DE SANTARÉM – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO SEMAD**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.182.233/0036-04 com sede e foro na cidade de Santarém, Estado do Pará, a Avenida Dr. Anysio Chaves, nº 853, Bairro Aeroporto Velho, Cep:68020-370 representada neste ato por seu Secretário Municipal de Administração, o Sr. **WELLINGTON DE SOUZA GALDINO**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 443.074.544-72 Carteira de Identidade nº 15.519.737-X SP, residente e domiciliado nesta cidade de Santarém – Pará na Av Dr Silverio Sirotheau Correa, nº 3849 – Rua Campos Sales Mapiri Santarém - PA 68040-020 denominada simplesmente LOCATARIA e **CHAVE NOVA EL KYRIOS REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.** inscrita no CNPJ: **17.332.148/0001-26** com sede e domicílio na Rod. Engenheiro Fernando Guilhon, casa 01 – Bloco 1 – Conjunto Primavera – Santarémzinho – Cep; 68035-000 – Santarém/PA, possuidora de autorização exclusiva de aluguel do imóvel de propriedade da Sra. **RIZIA MARIA PINHEIRO AMAZONAS**, brasileira, casada, empresária, com endereço na Alameda 27, nº40, Aeroporto Velho, Santarém PA, inscrita no CPF nº 388.224.402-00, e RG nº 2254655 PC/PA, doravante denominado **LOCADOR**, na conformidade das cláusulas e seguintes condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FUNDAMENTAÇÃO.**

- 1.1. O presente Contrato tem por objeto **a Locação de imóvel não residencial para funcionamento da Secretaria Municipal de Administração no Município de Santarém SEMAD**
- 1.2. O imóvel está localizado na Alameda 27 nº 40, Bairro: Aeroporto Velho, Santarém/PA.
- 1.3. Imóvel situado na alameda 27, nº 40 perímetro compreendido entre rua magnólia e Av. Frei Vicente, Bairro: Aeroporto Velho, do desmembramento “ JARDIM SANTAREM II” de forma retangular, medindo dez metros de (10,00m<sup>2</sup>)de frente por trinta metros (30,00m<sup>2</sup>) de profundidade, com uma área superficial de trezentos metros quadrados (300,00m<sup>2</sup>), limitando-se a leste para onde faz frente com a Alameda 2; a Oeste ou fundos, com o lote 10; ao Norte, com lotes números 12 e 13; e ao Sul com lote com o lote 15, todos da Quadra D-08.
- 1.4. A inexigibilidade da licitação está devidamente fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21, com preços praticados de acordo com o mercado, obedecendo aos preceitos no artigo 72 da mesma Lei que rege as Licitações Públicas.
- 1.5. Descrição do objeto:



ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	<i>Locação de imóvel não residencial para funcionamento da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD no Município de Santarém.</i>	MÊS	48	R\$ 7.000,00	R\$ 336.000,00

1.6. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.6.1. O Termo de Referência;
- 1.6.2. A Documentação de Habilitação e Proposta de Preços do contratado;
- 1.6.3. Autorização de Contratação;
- 1.6.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 48 (quarenta e oito) meses, contar de 16/01/2025 a 16/01/2029, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.1.1. O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, nos termos do parágrafo único do art. 111, da Lei 14.133/2021, previstas neste instrumento.

2.2. A **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebeu no ato da locação, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará mediante Termo Aditivo;

2.3. Caso a **LOCATÁRIA** não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo o aluguel mensal do imóvel, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 336.000,00 (Trezentos e Trinta e Seis mil Reais).

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais.

3.2. O pagamento deverá ser efetuado obedecendo aos procedimentos contábeis da administração pública, mediante transferência bancária na Agência: 0818; CC: 04893-5 PIX: 17.332.148/0001-26 SICREDI TITULAR: CHAVE NOVA EI KYRIOS REPRESENTAÇÃO E SERVIÇO LTDA banco titular do **LOCADOR**, até o décimo dia subsequente do mês seguinte ao do vencimento.

3.3. Os valores de locação do imóvel ficam irrevogáveis, salvo os termos da Cláusula Quarta do Contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO

4.1. O valor da locação é irrevogável, salvo o seu reajustamento anual a cada aniversário da assinatura do contrato, e após o termino de vigência deste;

4.2. Em caso de reajustamento e prorrogação da locação, as partes concordam em utilizar-se para correção dos alugueis o IGP-M/FGV (índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) *pro rata tempore*, ou sendo este calculado, por qualquer índice de preços oficiais ou não, que reflita a variação de preços, no período de reajuste ou acordo entre as partes, conforme valor de mercado imobiliário à época, para locação comercial, obedecidas as características próprias do imóvel e sua localização.



## **CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**5.1.** Os recursos necessários para adimplemento do preço do Contrato, ocorrerão por conta do orçamento do exercício de 2025 da Secretaria Municipal de Administração, sob a rubrica:

Atividade: MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEMAD

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA)

Ficha: 2012

Fonte: 1500

**5.2.** Os recursos necessários para os demais exercícios que contemplam a vigência do contrato obedecerão à rubrica constante no respectivo orçamento obedecendo o procedimento de apostilamento para validação.

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

**6.1.** Caberá a **LOCATÁRIA**:

- a) todas as despesas com o consumo de água, luz, e outras ligadas ao uso do imóvel;
- b) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade;
- c) a execução de todas as obras que importem em segurança do imóvel;
- d) a manutenção de toda a parte estrutural do imóvel em perfeitas condições, inclusive pintura;
- e) a execução de obras necessárias ao aproveitamento do imóvel, atentando a finalidade do imóvel que não afetem a sua estrutura.
- f) as benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA** ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado;
- g) a substituição de pertences ou acessórios danificados por terceiros ou por si mesmo, do mesmo tipo e qualidade, que se tornarem deficientes e inúteis aos fins a que se destina;
- h) não sublocar, nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente para que o imóvel seja desimpedido no término do contrato;
- i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.
- j) fica a obrigação do pagamento da taxa de lixo anual.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**7.1.** Caberá à **LOCADOR**:

- a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b) todos os demais tributos municipais que recaírem sobre contrato de locação com o IPTU;
- c) entregar a **LOCATÁRIA** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- d) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, oferecendo condições de segurança aos seus usuários;
- e) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- f) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) fornecer a **LOCATÁRIA**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- h) fornecer a **LOCATÁRIA** recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- i) exibir a **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, zelando, com isso, pela boa execução do contrato;



- k) realizar vistorias no imóvel quando houver conveniência, respeitando os preceitos da lei do inquilinato;
- l) informar a **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- m) dar preferência a **LOCATÁRIA** para aquisição do imóvel no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento. Deverá, ainda, informar a **LOCATÁRIA** mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio a ciência inequívoca.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO**

**8.1.** O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMAD ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 138 e 139 da Lei nº14.133/21 alterações posteriores critério da SEMAD caberá a rescisão do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, quanto ao **LOCADOR**:

- a) não cumprir qualquer das obrigações contratuais assumidas;
- b) ocorrência de outras situações que possam afetar a execução do contrato.

**Parágrafo Único.** A parte que der causa ao ajuizamento de ação decorrente de infrações legais ou contratuais, responderá pelas custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento).

#### **CLÁUSULA NONA – DA CLÁUSULA EXTRAVAGANTE**

**9.1.** A **LOCATÁRIA** permanece em todos os termos, ainda que não consignados neste instrumento, com sua condição de Administração Pública, ratificando a sua supremacia, que poderá exercer o permissivo contido na Súmula nº. 473 do Excelso Supremo Tribunal Federal.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E AS PENALIDADES**

**10.1** A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8.245/91, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;

**10.2** . Pela inexecução total ou parcial do presente Contrato, aplicam-se as penalidades contidas na Lei nº. 14.133/21.

- a) **Advertência**, quanto o CONTRATADO der causa a inexecução total ou parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição da penalidade mais grave (156§2º da Lei de14.133/2021);
- b) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII da Lei 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (Art. 156, §4º da lei 14.133/2021);
- c) **Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156§5 da Lei 14.133/2021);
- d) **Multa**:
- i) Compensatória de 30% (Trinta por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

**11.1.** A Secretaria Municipal de Administração se responsabilizará pelo acompanhamento e fiscalização, quanto ao cumprimento do presente contrato, por meio de servidor destacado pela Secretaria.



**11.2** A fiscalização da execução do contrato será exercida pelos servidores designados, a ser devidamente designado pela Unidade Requisitante, por Portaria ou Cláusula Contratual, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da CONTRATADA;

**11.3** Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência a CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

**11.4** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

**11.5** O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da CONTRATADA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PUBLICAÇÃO.**

**12.1.** Incumbirá ao contratante 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 sítio oficial da Prefeitura de Santarém: [www.santarem.pa.gov.br](http://www.santarem.pa.gov.br).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

**13.1.** Fica eleito o foro da Comarca de Santarém, Estado do Pará, para dirimir os conflitos oriundos do presente instrumento, quando não puderem ser dirimidos pela Prefeitura Municipal, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem em pleno acordo, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas para que produza efeitos legais.

**Santarém, 16 de Janeiro de 2025.**

**WELLINGTON DE SOUZA GALDINO**  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto N° 002/2025-GAP/PMS  
**LOCATÁRIO**

**CHAVE NOVA EL KYRIOS**  
**REPRESENTAÇÃO SERVIÇOS LTDA.**  
CNPJ N° 17.332.148/0001-26  
**LOCADOR**