CONTRATO ADMINISTRATIVO N º 81/2026 - SEMTRAS

INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM O **MUNICÍPIO DE SANTARÉM** – SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL E **ANA ROBERTA LIMA CHAVES**, COMO ABAIXO MELHOR SE DECLARAM:

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTARÉM – SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMTRAS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.182.233/0009-23, com sede e foro na cidade de Santarém, Estado do Pará, à Avenida Sérgio Henn, nº 838, Bairro Aeroporto Velho, representada neste ato por sua Secretária Municipal, a Sra. **Elis Silvia Rebelo Freitas,** brasileira, casada, titular do RG n° 4640054 e inscrita no CPF/MF sob n° 807.829.222-87, residente e domiciliada nesta cidade de Santarém/PA, denominada simplesmente **LOCATÁRIO.**

LOCADOR: ANA ROBERTA LIMA CHAVES, brasileira, divorciada, contadora, inscrita no CPF/MF sob o n° 204.964.272-53 e no RG nº 1794371 SSP/PA, residente e domiciliada na Rua do Imperador, n° 508, bairro Prainha, Santarém/PA, neste ato representada por seu **procurador**, o Sr. **LUIZ IVAIR LIMA CHAVES,** brasileiro, inscrito na carteira profissional nº 3424 CRECI AP/PA e no CPF/MF sob nº 134.556.642-53, residente e domiciliado na Avenida Dr. Icoaraci Nunes, nº 2757, bairro Aparecida, nesta cidade, doravante simplesmente denominada **LOCADORA**.

E tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 3.111/2026 - SEMTRAS** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Contrato, decorrente da **Inexigibilidade nº 005/2026 - SEMTRAS**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente Instrumento destina-se a **locação de imóvel para instalação e funcionamento do projeto transformar**.

1.2. O imóvel está localizado na **Rua Angélica, Nº 2194, Bairro Jardim Santarém, CEP: 68040-510.**

1.3. Imóvel possui 01 (um) garagem; 01 (um) pátio; 05 (cinco) suítes; 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro social; 01 (uma) área de serviço; 01 (uma) dispensa; 01 (uma) área externa; 01 (um) deposito; corredores interno e externo. O imóvel é pintado com tinta acrílica cor branca, com piso cerâmico, possui laje com forro em madeira, portas e janelas em madeira, os banheiros possuem revestimento cerâmico e louças em cores variadas.

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. Discriminação do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS	MÊS	12	R$ 6.450,00	R$ 77.400,00

1.4. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1. O Termo de Referência;

1.4.2. A Documentação de Habilitação e Proposta de Preços do contratado;

1.4.3. Autorização de Contratação;

1.4.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de **12 meses, 03/11/2026 à 03/11/2027**, na forma do artigo 105 e 106 da Lei n° 14.133, de 2021.

2.1.1. O prazo de vigência será prorrogado mediante Termo Aditivo.

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 – DOS MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

3.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor mensal da contratação é de **R$ 6.450,00 (seis mil quatrocentos e cinquenta reais),** perfazendo o valor total de **R$ 77.400,00 (setenta e sete mil quatrocentos 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.

5.3 O pagamento deverá ser efetuado obedecendo aos procedimentos contábeis da administração pública, mediante transferência bancária na: **Agência nº 0818; Conta Corrente nº 57166-0; do Banco Cooperativa Sicredi S. A. – Banslcredi, número: 748,** de titularidade do locador, até o décimo dia subsequente do mês seguinte ao do vencimento.

5.3. Os valores de locação do imóvel ficam irreajustáveis, salvo os termos da Cláusula Sexta do Contrato.

5.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.5. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.6. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTAMENTO

6.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

6.1.1. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IGPM exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. Os recursos necessários para adimplemento do preço do Contrato, correrão por conta do orçamento do exercício de 2026/2027 da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social, sob a rubrica:

Dotação Orçamentária: 08.122.0004.2071.0000 manutenção das atividades da SEMTRAS

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 outros serviços de terceiros - pessoa física

Fonte/Ficha: 1.500/554

Valor da reserva: R$ 77.400,00 (setenta e sete mil e quatrocentos reais)

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 Caberá ao LOCATÁRIO:

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 pelo locatário ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado:

f.1) O locador não terá, no que atina a essas benfeitorias, direito a qualquer indenização ou retenção, a não ser em relação às necessárias, que serão indenizáveis.

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 locatário, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente para que o imóvel seja desimpedido no termino 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) exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador, de acordo com o contrato e seus anexos;

k) acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo locador;

l) aplicar ao locador as sanções previstas na lei e neste contrato;

p) manter o imóvel em perfeitas condições de higiene e habitabilidade, assim como ora recebe, zelando pela conservação de todos os acessórios semelhantes às que nele estavam por quando da tomada de sua posse pelo locatário.

q) obriga (m) -se a zelar (em) cuidadosamente do imóvel, não fazendo uso diversos do indicado neste Contrato, nem exercer (em) os direitos que ora adquire (m), de modo perigoso, para a segurança do imóvel e da circunvizinhança, tais como guarnece explosivos, inflamáveis ou outros artigos similares que atentam contra a higiene e que tragam depreciação ao mesmo.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1 Caberá ao 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 e Taxa de lixo;

c) entregar ao locatário 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 ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

h) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;

i) exibir ao locatário, 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 Inexigibilidade 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 ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

m) dar preferência ao locatário 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 ao locatário mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio a ciência inequívoca.

n) prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização do locatário, cujas obrigações é atender prontamente;

o) caberão ao locador os reparos e manutenções úteis e necessário do imóvel utilizado em virtude deste Contrato.

p) o locador fica impossibilitado de utilizar as dependências que são objeto deste contrato, para quaisquer atividades, enquanto estiver na vigência do mesmo.

q) o locador deverá estar com a documentação e vistoria atualizada e em perfeita condição de uso.

r) com exceção das obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do locatário que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica, assim como foi recebido, conforme registro fotográfico, laudos de vistoria e avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMTRAS ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 138 e 139 da Lei nº14.133/21 alterações posteriores.

10.2. A critério da SEMTRAS 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 DÉCIMA PRIMEIRA – DA CLÁUSULA EXTRAVAGANTE

11.1. O locatário permanece em todos os termos, ainda que não consignados neste instrumento, com sua condição de Administração Pública, ratificando a sua supremacia, que poderá exercitar o permissivo contido na Súmula nº. 473 do Excelso Supremo Tribunal Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E AS PENALIDADES

12.1. 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;

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

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.3. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) 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 nº 14.133, de 2021);

b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d) Multa:

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. 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, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.5. 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.

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para o Contratante;

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

12.7. 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).

12.8. 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, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.11. Os débitos do contratado 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 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social se responsabilizará pelo acompanhamento e fiscalização, quanto ao cumprimento do presente contrato, por meio de representantes da Administração especialmente designados nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.1.1.A gestão e a fiscalização contratual deverão observar, além do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, as disposições aplicáveis da Instrução Normativa nº 8/2026/TCM-PA, inclusive quanto à designação formal do gestor e dos fiscais, à definição de suas atribuições, ao registro das ocorrências da execução, ao recebimento do objeto, ao atesto e à instrução da liquidação e do pagamento.

13.2. A fiscalização da execução do contrato será exercida por representantes da Administração, a serem devidamente designados por Portaria ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Contrato e na proposta do locador.

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

13.4. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do locador 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.

13.5. 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 do locador.

13.6. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

13.7. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.8. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

13.9. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento na forma prevista no art. 91 da Lei 14.133, de 2021, bem como no sítio oficial da Prefeitura de Santarém: www.santarem.pa.gov.br.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o Foro da Justiça do Estado do Pará, Comarca de Santarém para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E, por estarem em pleno acordo, LOCADOR e ao LOCATÁRIO, assinam o presente, para que produza efeitos legais.

Santarém/PA, 26 de outubro de 2026.

ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287
Assinado de forma digital por ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287

ELIS SILVIA REBELO FREITAS
Secretária Municipal do Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS
DEC. 333/2026 – GAP/PMS
LOCATÁRIO

LUIZ IVAIR LIMA CHAVES:13455664253
Assinado de forma digital por LUIZ IVAIR LIMA CHAVES:13455664253
Dados: 2026.11.03 15:54:52 -03'00'

LUIZ IVAIR LIMA CHAVES
CPF/MF nº 134.556.642-53
PROCURADOR
Ana Roberta Lima Chaves
CPF/MF nº 204.964.272-53
LOCADOR