



**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 25/2020/SEASTER  
PROCESSO Nº 2020/622499**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS  
NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
SECRETARIA DE ESTADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,  
TRABALHO, EMPREGO E RENDA E O SR. PEDRO  
TEIXEIRA TAVARES, COMO A SEGUIR SE DECLARA:**

Por este Instrumento, de um lado, o **ESTADO DO PARÁ**, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, EMPREGO E RENDA**, com sede na Av. Gov. José Malcher, nº 1.018, Nazaré, Belém/PA, CEP 66.055-260, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.995.816/0001-04, doravante denominada **SEASTER** ou **LOCATÁRIA**, neste ato representado por seu titular, **INOCENCIO RENATO GASPARIM**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 2.826.156 SSP/PA e do CPF/MF nº 299.632.579-68, residente e domiciliado Av. Doutor Freitas, 1228, Condomínio Torres Dumont, Apto 1201, Bairro: Pedreira, Belém/PA, CEP 66.087-810 e do outro lado, o Sr. **PEDRO TEIXEIRA TAVARES**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade nº 1527708 SSP/PA e do CPF/MF nº 134.856.102-59, residente e domiciliado no Condomínio Lago Azul, Av. Brasil nº 192, Bairro Levilandia, Ananindeua/PA, 67.015-712, fone: 99981-5328, doravante denominado **LOCADOR** ou **PROPRIETÁRIO**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS DE PRÉDIO URBANO**, mediante cláusulas e condições seguintes que reciprocamente se outorgam e se obrigam:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA JUSTIFICATIVA LEGAL**

O presente contrato obedece ao Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária da COAF/SEDOP do **Processo Administrativo nº 2020/622499** e nas da Justificativa de Dispensa de Licitação com base no que dispõe o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 além de submeter-se predominantemente aos preceitos constantes na Lei nº 8.245 de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), na Lei nº 10.406 de 10/01/2002 e nos art. 55, 58 a 61 da Lei nº 8.666/93, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO:**

2.1. O Contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Rua Manoel Rosa, nº 521, bairro do Curuçambá, Ananindeua/PA, CEP: 67.146,140, para uso da Secretaria de Estado de Assistência Social, Trabalho, Emprego e Renda, para funcionamento do **Abrigo Emergencial para população em situação de rua Padre Bruno Sechi**, conforme especificação contida no Processo Administrativo e nas justificativas de Dispensa de Licitação e na proposta de locação, que passam a integrar o presente Termo.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**



3.1. O prazo de vigência do Presente Contrato é de 12(doze) meses, com início em **01/09/2020, encerrando-se em 31/08/2021**, podendo ser prorrogado por igual período através de Termo Aditivo, antes de findar sua vigência, desde que permaneça atendido o interesse público e as conveniências sociais da locação, com base no artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

3.2. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade ao valor do aluguel com o de mercado.

3.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima 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 – DO VALOR E DO PAGAMENTO

4.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 59.700,00 (cinquenta e nove mil e setecentos reais)**, perfazendo um total de **R\$ 716.400,00 (setecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais)** ao final de 12 (doze) meses procedente do Orçamento do Estado do Pará para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2. O pagamento do valor referente à locação mensal do imóvel será realizado até o quinto dia útil do mês subsequente, a ser depositado em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

4.3. O pagamento será feito de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Estado do Pará, mediante a Apresentação de Recibo, liquidado até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido, devidamente atestado pelo fiscal do Contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

5.1. Os recursos orçamentários necessários para atender às despesas decorrentes deste termo aditivo ao **Contrato Administrativo nº 25/2020/SEASTER** estão a seguir especificado:

**Funcional Programática: 87.101.08.244.1505.7685 / 87.101.08.244.1505.8860**

**Natureza de Despesa: 3390.36**

**Fonte: 0186008572 / 01860088572**

**Ação Detalhada: 262.906 / 243.078**

**Valor Mensal: R\$ 59.700,00**

**Valor Global: R\$ 716.400,00**

#### CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

6.1. DO LOCADOR:





- a) Fornecer a SEASTER, por ocasião da entrega do imóvel, “Termo de Entrega de Imóvel”, que será parte integrante deste contrato, contendo a descrição minuciosa do estado do imóvel e dos materiais utilizados, inclusive fotos, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo desde já pelos vícios ou defeitos existentes anteriores à locação;
- b) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- d) A pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício e outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA.
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- g) No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento, informar à SEASTER tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- h) Entregar em perfeito estado de funcionamento os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz em risco a locação, ou, caso existia algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

## 6.2. DO LOCATÁRIO (SEASTER):

- a) Pagar pontualmente o aluguel, conforme estabelecido na CLÁUSULA QUARTA;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, sendo vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do **LOCADOR**;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas mesmas condições que recebeu, com base no Termo de Entrega do imóvel descrito no item “a” da Cláusula 6.1, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.





GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ  
SECRETARIA DE ESTADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, EMPREGO E RENDA  
GERÊNCIA DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- g) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigências de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- j) Substituir os equipamentos, materiais e peças pelas mesmas marcas e especificações dos materiais constantes do Termo de Entrega do imóvel locado;

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Estado do Pará, por meio da Secretaria de Estado de Assistência Social, Trabalho, Emprego e Renda/SEASTER, para funcionamento do **Abrigo Emergencial para população em situação de rua Padre Bruno Sechi**, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

#### CLÁUSULA OITAVA – ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada pela por servidor designado pela LOCATÁRIA, com autoridade para exercer em seu nome toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

8.2. O servidor designado para atuar como fiscal do contrato terá que obedecer às disposições contidas no Decreto nº 870, de 4/10/2013 naquilo que for compatível com a natureza do contrato;

8.3. O fiscal anotará 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 realização das faltas ou defeitos observados e encaminhado os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

8.4. A fiscalização não atenua, nem elide as responsabilidades da CONTRATADA.

#### CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo:

- a) Por acordo entre as partes;
- b) Pelo término do prazo aludido na CLÁUSULA TERCEIRA;
- c) Por vontade unilateral do LOCATÁRIO, em face do interesse público justificado, sem a obrigação de pagar aluguéis correspondentes ao restante do contrato ou quaisquer indenizações;
- d) Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;



- e) Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- f) No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer das partes.

9.2. Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada de notificar a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** 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 dispensada de qualquer prévia notificação desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** O procedimento formal de rescisão, regra geral, terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e amplo defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA**

10.1. Os débitos do Locador para com o Estado do Pará, decorrentes ou não dos ajustes, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na norma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

11.1. Este contrato continuará em vigor na hipótese de alienação a terceiros, a qualquer título, do imóvel locado, podendo a LOCATÁRIA promover a inscrição deste contrato de locação no registro de imóveis competente.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** Obriga-se o LOCADOR a dar ciência deste contrato ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:**

12.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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 artigo 578 do Código Civil.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.





**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** Em se tratando de benfeitoria útil, esta poderá ser abatida no valor do aluguel, desde que autorizado pelo LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil removível realizada pela LOCATÁRIA, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas pela mesma quando da entrega do imóvel.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, como adaptações para a colocação de aparelhos de ar condicionado, deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas pela mesma quando da entrega do imóvel.

**SUBCLÁUSULA QUINTA:** Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais provenientes do uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REAJUSTE**

13.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços – Mercado), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou data do último reajuste, para os subsequentes.

13.2. 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.

13.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual ocorrerá à preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO**

14.1. A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na imprensa Oficial no prazo de 10 (dez) dias a contar de sua assinatura, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela SEASTER.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS:**

15.1. 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 nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais que fazem parte integrante deste contrato independentemente de suas transcrições.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ  
SECRETARIA DE ESTADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, EMPREGO E RENDA  
GERÊNCIA DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

16.1. Fica eleito o Foro de Belém, capital do Estado do Pará, para dirimir as dúvidas do presente contrato com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Belém, 01 de setembro de 2020

  
INOCENCIO RENATO GASPARIM  
SECRETÁRIO DE ESTADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO, EMPREGO E RENDA.

  
PEDRO TEIXERA TAVARES  
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. NOME: 

CPF: 186.149.812-87

2. NOME: Francisco França Jr.

CPF: 759.277.482-89

DOE nº 34.403

DATA: 12/11/2020