

CONTRATO Nº 005/2023

PROCESSO: 2023/663280

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 005/2023, QUE CELEBRAM ENTRE SI A SECRETARIA DE ESTADO DAS MULHERES E A COMTUR ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E TURISMO LTDA, COMO ABAIXO MELHOR SE DECLARA:

O **ESTADO DO PARÁ**, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DAS MULHERES - SEMU**, com sede em Belém-Pará, na Av. Governador José Malcher, 900, Bairro Nazaré - CEP: 66.033-172, Belém/PA, inscrita no CNPJ nº 500081310001-93, doravante denominada **LOCATÁRIA**, devidamente representada por sua Secretária, ANA PAULA SILVA GOMES DE FREITAS, brasileira, casada, CPF nº 846.968.182-68, residente e domiciliada nesta cidade e de outro lado a empresa **COMTUR ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E TURISMO LTDA**, com sede na Avenida Governador José Malcher, nº 2927 altos, Bairro: São BRAZ, CEP: 66090-1000, Belém do Pará, Telefone: (91) 4005-0005, (91) 98112-5100, e-mail: financeiro@hotelsagres.com, inscrita no CNPJ, sob o nº 04.833.604/0001-70, Inscrição Estadual nº 15.063.263-0, inscrição Municipal nº 020.860-2, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representado por **AFFONSO FREIRE CARRASCO**, administrador, inscrito no RG nº 4249 CRA, e CPF nº 318.953.972-53, têm entre si ajustado o presente contrato de locação de imóvel não residencial, com fundamento no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, **Dispensa de Licitação nº 002/2023/SEMU**, aprovado pela **Manifestação Jurídica nº 17/2023 - SEMU**, constante dos autos de **Processo Administrativo nº 2023/663280/PAE/SEMU**, nos preceitos de direito público, aplicando-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, com as seguintes cláusulas e condições:

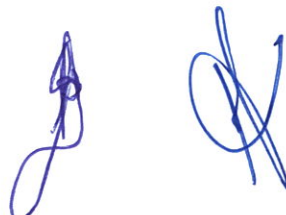
1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Contrato tem como objeto a locação de imóvel não residencial, localizado na Avenida Governador José Malcher, nº 2803-A, Bairro Nazaré, Belém/PA, com Registro no Cartório de Imóveis 2º Ofício de Imóvel de Belém, sob o nº de matrícula 472, às fls. 472 do livro 2 H-R, com dimensões que compreendem 37,64 metros de frente, por 37,64 metros de fundo, por 60,00 metros de lateral direita, por 60,00 metros de lateral esquerda, perfazendo um total de 2.258,40 m² o terreno, para instalação e funcionamento SECRETARIA DE ESTADO DAS MULHERES – SEMU.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

CONTRATO Nº 005/2023
PROCESSO: 2023/663280



3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, atestadas por Termo de Vistoria inicial, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, e, caso exista ou venha a existir, durante a vigência deste contrato, algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

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

3.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

3.1.9 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.10 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

4.1.2 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;

4.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 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;

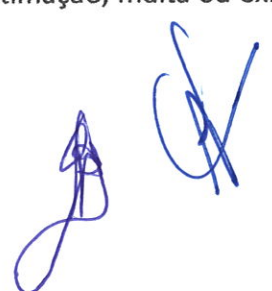
4.1.5 Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.8 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;



- 4.1.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 4.1.10 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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 o artigo 578 do Código Civil.
- 5.2 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 5.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

- 6.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ 35.000,00 (Trinta e Cinco mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

- 7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30º dia do mês subsequente ao vencido mediante apresentação de recibo pelo LOCADOR, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, sendo o recibo atestado pela Diretoria Administrativa e Financeira/DAF da SEMU ou por outro servidor expressamente designado pela mesma.
- 7.2 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo fiscal do contrato, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
- 7.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 7.4 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, estadual e municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
- 7.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.
- 7.6 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.7 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.



8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo- IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por aditivo.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 A despesa com o presente contrato correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Unidade Orçamentária: 33101

Projeto/atividade: 7660/ 8207/ 8820/ 8338

Fonte: 02500000001/ 01500000001

Natureza de despesa: 339039

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2 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 regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.4 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.



13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS PROCEDIMENTOS ANTICORRUPÇÃO.

14.1 Fica obrigado o contratado a cumprir no que couber as disposições da Lei Federal nº 12.846/2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 2.289/2017, no âmbito do Poder Executivo Estadual, dando ciência de que a prática de atos lesivos à Administração Pública sujeitará o contratado à aplicação das sanções previstas naqueles normativos, observados o contraditório e a ampla defesa.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa;
- c. Moratória de 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- d. Compensatória de 10% (dezpor cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- e. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a SECRETARIA DE ESTADO DAS MULHERES DO PARÁ, pelo prazo de até dois anos;
- f. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

15.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

15.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

15.3.1 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

15.3.2 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

15.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

15.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.



15.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado do Pará, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado do Pará e cobrados judicialmente.

15.7 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

15.8 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores do Estado do Pará.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

16.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.4 . Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.5 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 do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

16.6 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

16.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.8 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.9 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16.10 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

16.10.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

16.10.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

16.10.3 Indenizações e multas.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS



17.1 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 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO


18.1 O presente contrato será publicado no prazo de 10 (dez) dias, a contar de sua assinatura, de conformidade com o que dispõe o Art. 28, § 5º da Constituição Federal.


19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO



19.1 Fica eleito o foro da Comarca de Belém da Justiça Estadual, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.


Belém, 10 de Agosto de 2023.



ANA PAULA SILVA GOMES DE FREITAS
Secretaria de Estado das Mulheres


**COMTUR ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E
TURISMO LTDA**
Locador

Testemunhas:


CPF nº 650 616 592-87
Helen Elcia de O. Valente


CPF nº 236 833 412-20
JACENARA F. VIEIRA FARIAS