

**CONTRATO Nº 117/2021/SMEC  
DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PROCESSO Nº 3422/2021/SMEC**

Município de Boa Vista	
Nº.	133
Proc.	3422/2021
Vista	
Boa Vista	

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BOA VISTA-RR, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA - SMEC E A EMPRESA RAÍZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

O **MUNICÍPIO DE BOA VISTA – RR**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no C.N.P.J sob o nº 05.943.030/0001 – 55, com sede no Palácio 9 de Julho, situada na rua General Penha Brasil nº 1011, nesta cidade, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito, **ARTHUR HENRIQUE BRANDÃO MACHADO**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 147.028 SSP/RR e CPF nº 508.596.922-72, com endereço profissional na rua General Penha Brasil nº 1011, bairro São Francisco, nesta Capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**, com a interveniência da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA - SMEC**, representada pela sua Secretária, a Sra. **MARIA CONSUÉLO SALES SILVA**, brasileira, casada, portadora do RG nº m-6.393.719 e CPF nº 323.580.752-72, com endereço profissional na Rua Cecília Brasil, nº 1078, Centro, nesta Capital, e a empresa **RAÍZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME**, sediada na rua Pacaraima, nº 304 - A, sala 04, Bairro: São Vicente, Boa Vista/RR, inscrita no CNPJ sob o nº: 84.015.940/0001-44, doravante denominada **LOCADOR**, neste ato representado por seu Procurador o Sr. **MARCO SALVADORI**, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade nº 170.662 SSP/RR, inscrito no CPF nº 519.427.802-06, residente e domiciliada na Rua Almério Mota Pereira, nº 329, Bairro: Jardim Floresta, Boa Vista/RR, CEP: 69.309-467, firmam o presente instrumento, tendo em vista o constante e decidido no **Processo Administrativo nº 3422/2021/SMEC**, doravante referido por Processo, em consequência da **DISPENSA DE LICITAÇÃO** publicada no dia 12 de abril de 2021 (DOM 5354), pelos preceitos de Direito Público e Privado, respectivamente no que couber, pelas condições as quais as partes se sujeitam, inclusive para os casos omissos, e ainda mediante as cláusulas e condições seguintes:

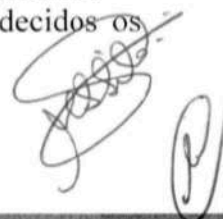
**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

**1.1 –** Constitui objeto do presente contrato a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO LOCALIZADO NA RUA PACARAIMA, NÚMERO 361 – BAIRRO SÃO VICENTE LOTE URBANO 404.**

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO E FUNDAMENTO LEGAL**

**2.1 –** Integram este instrumento, como se nele estivessem transcritos, obedecidos os termos da legislação sobre contratos públicos, os seguintes documentos:

- a) proposta do LOCADOR;
- b) demais documentos anexados ao Processo nº. 3422/2021 – SMEC.






2.2 - O presente contrato tem por fundamento legal o disposto no inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, o inciso X, do art. 24 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº. 8.245/91, suas alterações, demais normas que regem a espécie.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

3.1 - O imóvel locado deve apresentar condições estruturais para atender as necessidades de acomodação e acondicionamento dos materiais;

3.2 - O imóvel deve atender as especificações necessárias para as instalações, contendo infraestrutura pública necessária, tais como pavimentação de passeio público, rede de distribuição de água, energia elétrica e telefônica, iluminação pública, rede de coleta de esgoto sanitário, bem como serviço de coleta de lixo urbano;

3.3 - A localização deve ser atendida por serviços de transportes públicos, restaurantes, bancos com opções de estacionamento interno e/ou nas proximidades. Devem ser livre de setores de riscos, como terrenos baldios, prédios abandonados etc.;

3.4 - O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano da capital de Boa Vista.

### CLÁUSULA QUARTA – PREÇOS E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

4.1 - O valor total do presente contrato é de **R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)**, com valor mensal de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**, e o preço é o constante da proposta da **CONTRATADA**, aceito na licitação acima referida, devidamente rubricada pelos representantes das partes contratantes, podendo sofrer reajuste nos termos da legislação e do índice que rege as correções de preços para o objeto ora contratado.

4.2 - O Regime de execução do contrato será de locação, e o valor será corrigido após 12 (doze) meses aplicável o índice do IGP-M/FGV - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO - IGP-M relacionado ao mês antecedente, ou na sua ausência, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal, para reajustamento de contrato de locação de imóvel não residencial considerando, ainda, a variação de preços aferida no mercado imobiliário da cidade de Boa Vista, para imóvel da mesma natureza ora Locado.

4.3 - O pagamento será efetuado pela Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças, até o 30º (trigésimo) dia do mês subseqüente a contar da entrada da NF na SEPF, mediante a apresentação da documentação da empresa (Nota Fiscal / Fatura discriminativa), em duas vias devidamente atestada, a ser entregue na Secretaria Municipal de Educação e Cultura – SMEC, cidade de Boa Vista-RR, endereço: Rua Cecília Brasil, nº. 1078, Centro, CEP: 69.301-080.

4.4 - A qualquer momento, o **LOCATÁRIO** solicitará Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal e Trabalhista.

4.5 - Quaisquer valores devidos pelo **LOCATÁRIO**, não pagos nas datas de seus respectivos vencimentos, por sua culpa, serão atualizados financeiramente desde a data devida até a data do efetivo pagamento, tendo como base o artigo 406 do Código Civil, *pro rata tempore*, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

**EM = [(Taxa SELIC/30) x N] x VP**, onde:

**EM** = Encargos Moratórios;

**Taxa SELIC** = Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

**30** = número de dias do mês civil;

**N** = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;



PREF. MUN. DE BOA VISTA	
Fls.	134
Proc.	3422/2025
V. J. J. J.	
Pública	

VP = Valor da parcela em atraso.

### CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

5.1 - A vigência do Contrato será de **12 (doze) meses** contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, desde que atendidas às exigências legais.

### CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

6.1 - A Secretaria Municipal de Educação e Cultura (SMEC) do Município de Boa Vista receberá o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno e perfeito funcionamento, reservando-se o **LOCADOR**, ou a quem este indicar, o direito de vistoriar o imóvel sempre que lhe prouver, bastando que se faça previamente, uma comunicação escrita à SMEC.

6.2 - A SMEC será responsável pela conservação do imóvel, devendo mantê-lo em perfeita condição de asseio e habitabilidade, competindo-lhe, também executar por sua exclusiva custa todos os reparos, obras e benfeitorias que porventura venham a carecer ou que provenham naturalmente do seu normal e do tempo, cabendo-lhe, por fim, restituí-lo, finda ou rescindida a locação, em perfeito estado, devidamente pintado e limpo com as instalações elétricas e sanitárias em funcionamento.

6.3 - Ocorrendo desapropriação do imóvel por necessidade ou utilidade pública ou nele se verificando incêndio, inundação, desabamento ou quaisquer outros sinistros por motivo alheio à vontade do **LOCADOR** e da SMEC, não se cogitara de indenização de parte a parte, ressalvando-se à SMEC, os seguintes direitos na hipótese de sinistro, que impeça o uso total do imóvel, não pagar alugueis e encargos durante o tempo necessário à reconstrução, ou se preferir, considerar rescindida a locação, sem a obrigação do pagamento de indenização, e nas hipóteses de desapropriação reclamar do poder expropriante o que entender cabível,

6.4 - A SMEC não poderá ceder o imóvel locado, no todo ou em parte, mesmo a título gratuito sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

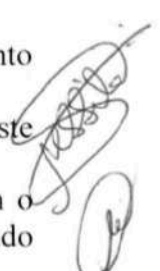
6.5 - No caso de venda do imóvel constante deste Contrato, ou qualquer outro meio translativo da propriedade, durante a vigência do presente ou de suas prorrogações, continuará em pleno vigor a locação nos termos do art. 576 do Código Civil e cuja existência o **LOCADOR** se obriga a mencionar no ato ou instrumento próprio para ser respeitado pelo futuro adquirente, sem prejuízo ao preconizado nos art. 27 e 34 da Lei nº. 8.245 /91.

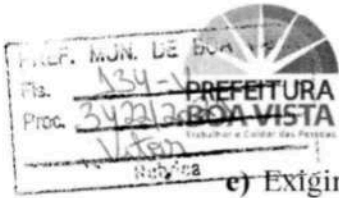
### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1 - Além das obrigações resultantes da Lei nº. 8.666/93, legislação pertinente e do Projeto Básico, aqui não transcritas, compete:

#### I – Ao **LOCATÁRIO**:

- Fiscalizar a execução do contrato;
- Receber o objeto do Contrato, através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização, em conformidade com o Inciso II do Art. 73 da Lei nº. 8.666/93;
- Efetuar o pagamento ao **LOCADOR** em conformidade com o disposto neste instrumento;
- Notificar o **LOCADOR** por escrito toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;



Prefeitura Municipal de Boa Vista  
Secretaria Municipal de Educação e Cultura

**SMEC**

- e) Exigir a qualquer tempo do **LOCADOR**, documentos que comprovem o correto e tempestivo pagamento de todos os encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais, decorrentes, quando for o caso, da execução deste Contrato, bem como todas as qualificações que ensejaram sua habilitação;
- f) Efetuar pontualmente o pagamento, do aluguel do prédio, as despesas ordinárias de telefone, consumo de energia (conta de luz), água, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- g) Levar ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja recuperação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;
- i) Cientificar o **LOCADOR** da cobrança de tributos e encargos condicionais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- j) Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991;
- k) A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal.

**II – AO LOCADOR:**

- a) Cumprir fielmente o estipulado neste Contrato;
- b) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o presente Contrato, sem prévia e expressa anuência do **LOCATÁRIO**;
- c) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso e funcionamento;
- d) Manter durante todo o período de vigência do presente Contrato todas as condições que ensejaram a sua habilitação;
- e) Efetuar a imediata correção das deficiências apontadas pelo **LOCATÁRIO** com relação à execução do Contrato;
- f) Manter preposto aceito pelo **LOCATÁRIO** localizado na cidade de Boa Vista, para representá-lo durante o período de execução do Contrato;
- g) Colocar à disposição do **LOCATÁRIO** o imóvel objeto deste instrumento em perfeitas condições de uso e funcionamento e devidamente documentado.
- h) Assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da convocação, sob a pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 81 da Lei nº. 8.666/93. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado e devidamente justificado pela parte interessada e aceito pela Administração;
- i) Fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- j) Entregar a Secretaria Municipal de Educação e Cultura o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste contrato, sua utilização pacífica;
- k) Pagar todos os impostos, taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- l) Entregar ao fiscal responsável toda documentação comprobatória da execução do Contrato (originais e em cópias devidamente autenticadas) e atender às solicitações formuladas;
- m) Emitir nota fiscal em nome do Município de Boa Vista/Prefeitura Municipal, CNPJ nº. 05.943.030/0001-55, conforme Decreto Municipal nº. 129/E, de 22 de Julho de 2009.



SMEC

PREF. MUN. DE BOA VISTA	
Fls.	135
Proc.	3422/2025
Vitor	
Câmara	

### CLÁUSULA OITAVA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**8.1** - As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta da **Unidade Orçamentária: 0701, Funcional Programática: 12.361.0015.2.031, Categoria Econômica: 3.3.90.39.00, Fontes de Recursos: PRÓPRIO**, tendo solicitado nota de empenho no valor de **RS 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)**.

### CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

**9.1** - A fiscalização da entrega do imóvel será exercida por representante do **LOCATÁRIO**, neste ato denominado FISCAL, nomeado por portaria da SMEC, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem, durante a execução do objeto do contrato, dando ciência de tudo ao **LOCATÁRIO** (Art. 67, da Lei nº. 8.666/93).

**9.2** - Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, não implicando também, corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos (art. 70, da Lei nº. 8.666/93).

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES

**10.1** - Os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários no quantitativo de fornecimento não ultrapassarão o montante de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial do contrato como dispõe o Art. 65, § 1º, da Lei nº. 8.666/93;

**10.2** - O prazo contratual poderá ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, de acordo com o interesse e a necessidade da Administração, com as devidas justificativas, nos casos previstos no art. 57 da Lei nº. 8.666/93.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

**11.1** - Diante do descumprimento total ou parcial das obrigações, o **LOCATÁRIO** poderá, garantida a prévia defesa, rescindir o Contrato, cancelando a Nota de Empenho nos termos dos Artigos 77 e 78, sem prejuízo do eventual exercício dos direitos previstos no Artigo 80 e da aplicação das penalidades estabelecidas nos Artigos 86 a 88, todos da Lei nº. 8.666/93.

**11.2** - A multa moratória, prevista no Artigo 86 da Lei nº. 8.666/93, será calculada pelo percentual de 1 % (um por cento) por dia de atraso, calculado sobre o valor do fornecimento em atraso, limitado a 10 % (dez por cento) deste.

**11.3** - A multa a que se refere o Inciso II do Artigo 87 da Lei nº. 8.666/93 será calculada sobre o valor do fornecimento em atraso, limitado a 10 % (dez por cento) deste.

**11.4** - As multas previstas nos itens anteriores são independentes e podem ser cumuladas.

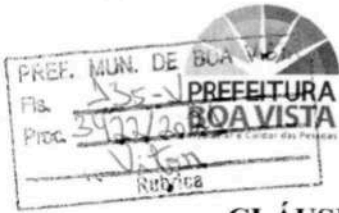
**11.5** - O **LOCATÁRIO** somente deixará de aplicar eventual sanção caso seja demonstrada a ocorrência de qualquer circunstância prevista no § 1.º do Art. 57 da Lei nº. 8.666/93.

**11.6** - Da aplicação das penalidades definidas neste item, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação.

**11.7** - A sanção estabelecida no § 3º do art. 87 da Lei nº. 8.666/93 é de competência exclusiva da SMEC, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 02 (dois) anos de sua aplicação.

**11.8** - O valor das multas será descontado dos créditos do **LOCADOR**, desde já expressamente autorizada.



Prefeitura Municipal de Boa Vista  
Secretaria Municipal de Educação e Cultura

SMEC

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

**12.1** – Aplicam-se, no que couber, as disposições constantes da Lei nº. 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor.

**12.2** - O Contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendido a conveniência do **LOCATÁRIO**, recebendo o Contratado o valor correspondente ao objeto correspondente, bem como de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**12.3** - O Contrato deverá ser publicado, por meio de extrato no Diário Oficial do Município, nos termos do parágrafo único, do Art. 61, da Lei nº. 8.666/93.

**12.4** - É vedado a subcontratação, cedência ou transferência da execução do objeto, no todo ou em parte, a terceiro, sem prévia e expressa anuência do **LOCATÁRIO**, sob pena de Rescisão.

**12.5** - Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da execução do contrato, serão resolvidos entre as partes Contratantes por meio de procedimento administrativo.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

**13.1** - O Foro da Cidade de Boa Vista/RR fica designado para tratar de quaisquer questões oriundas do presente instrumento, inadmitindo-se qualquer outro.

E assim, por estarem justos e contratados, firma-se o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas que também assinam.

Boa Vista-RR, 27 de abril de 2021.

PELO LOCATÁRIO:

**MARIA CONSUELO SALES SILVA**  
Secretária Municipal de Educação e Cultura

PELA LOCADOR:

**MARCO SALVADORI**  
Raízes Empreendimentos Imobiliários LTDA – ME

TESTEMUNHAS:

1. Elieni Vitor Nh. de Oliveira CIC: 028.372.272-00

2. \_\_\_\_\_ CIC: \_\_\_\_\_



**EXTRATO DE CONTRATO**

PREF. MUN. DE BOA VISTA	
Fls.	136
Proc.	3422/2021
República	

**Processo nº: 3422/2021/SMEC****Espécie:** Contrato nº 117/2021/SMEC**Modalidade:** DISPENSA**Valor Total:** R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO LOCALIZADO NA RUA PACARAIMA, NÚMERO 361 – BAIRRO SÃO VICENTE LOTE URBANO 404.

As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta da **Unidade Orçamentária:** 0701, **Funcional Programática:** 12.361.0015.2.031, **Categoria Econômica:** 3.3.90.39.00, **Fontes de Recursos:** PRÓPRIO

**Interveniente:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA.**Locatário:** MUNICÍPIO DE BOA VISTA.**Contratada:** RAÍZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME**CNPJ:** 84.015.940/0001-44**Data de Assinatura:** 27 de abril de 2021**Vigência:** A vigência do Contrato será de **12 (doze) meses** contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, desde que atendidas às exigências legais.