

CONTRATO N°25/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS QUE, ENTRE SI, FAZEM CECÍLIA GABBAY RASCOVSCHI E A SECRETARIA DE ESTADO DE COMUNICAÇÃO.

Pelo presente instrumento particular, de um lado **CECÍLIA GABBAY RASCOVSCHI**, brasileira, casada, RG n° 1108183-SSP/PA, CPF n° 210.846.532-49, residente e domiciliado na Rua João Balbi, n° 345, CEP 66055-280, Belém/PA, doravante denominada **LOCADORA**, e, de outro lado, **ESTADO DO PARÁ**, por intermédio da **SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO DO PARÁ**, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o n° 05.575.916/0001-93 com sede na Avenida Dr. Freitas, n° 2531, Belém/PA, representada legalmente pela sua Secretária VERA LÚCIA ALVES DE OLIVEIRA, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos do art. 24, X da Lei Federal n° 8.666/93 e Lei Federal n° 8.245/1991, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DO CONTRATO**

**1.1.** A LOCADORA, por este instrumento, dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel com 2 (dois) pavimentos, área construída de 1021,12m<sup>2</sup> (mil e vinte e um metros quadrados e doze centímetros), edificado em terreno que mede 10,40m (dez metros e quarenta centímetros) de frente por 51m (cinquenta e um metros) de fundo (área total do terreno aproximada de 530m<sup>2</sup> - quinhentos e trinta metros quadrados), localizado na Tv. Visconde de Inhaúma, n° 1629, Prédio, Pedreira, CEP 66085-734, Belém/PA.

**1.1.1.** O imóvel será locado com todos os itens que nele se encontram, inclusive os de mobiliário, detalhadamente especificados no Laudo de Vistoria, assinado pelas partes



contratantes, que passa fazer parte integrante deste contrato.

**1.2.** O imóvel objeto do presente Contrato de Locação deverá ser utilizado para a finalidade de *instalações da Secretaria de Comunicação do Estado do Pará*, a ser utilizado exclusivamente pela própria LOCATÁRIA e seus prepostos, sendo expressamente vedada a sua sublocação, arrendamento ou qualquer tipo de utilização por terceiros não integrantes do seu quadro de pessoal.

**1.2.1.** Qualquer alteração na finalidade da Locação deverá ser prévia e expressamente anuída pela LOCADORA, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias da implantação, sob pena de incorrer, a LOCATÁRIA, nas penalidades referidas adiante.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

**2.1.** A locação ora entabulada será mantida pelo prazo de **02 (dois) anos**, contado de **10/12/2021 a 09/12/2023**.

**2.2.** Ao término do prazo avençado, poderão as partes renová-lo, desde que formalmente através de Termo Aditivo, caso em que a LOCADORA se reserva o direito de rever o preço ora avençado.

**2.2.1.** Não manifestando as partes interesse em prosseguir com a locação, a LOCATÁRIA entregará o imóvel, impreterivelmente, no prazo avençado, sob pena de incorrer na multa estabelecida adiante.

**2.2.2.** A devolução do imóvel somente ocorrerá após a realização de vistoria, em que se verificará o estado do imóvel, e aceite da LOCADORA, bem como a entrega da quitação dos aluguéis e acessórios vencidos e contas de energia elétrica e água/esgoto.

**2.3.** A opção por encerrar a locação antes de findo o prazo avençado implicará à LOCATÁRIA o pagamento da multa pactuada na Cláusula 6.1 do presente contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO DO ALUGUEL, DA FORMA DE PAGAMENTO E DOS ENCARGOS.**

**3.1.** O aluguel ajustado entre as partes será de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** mensais, reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice INPC/IBGE, ou, caso seja esse extinto pelo Governo Federal, o aluguel passará a ser reajustado pelo maior índice verificado à época do reajuste e, ainda, caso haja alteração na legislação locatícia o aluguel passará a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei.

**3.2.** As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Estado, para exercício de 2021, na classificação abaixo:

**PROGRAMA DE TRABALHO**

24.122.1297.8338 - Operacionalização das Ações Administrativas

Natureza da Despesa:

339036 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

33903615 - Locação de Imóveis

Fonte de Recurso: 0101 - Recursos Ordinários

**3.2.1.** Nos exercícios seguintes, as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

**3.3.** O pagamento dos aluguéis será feito antecipadamente, em moeda corrente, no endereço profissional da LOCADORA ou em outro local ou meio por ela designado, nesta cidade, **até o dia 10 de cada mês**, sob pena de incorrer, a LOCATÁRIA, em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal, mais correção monetária mensal pelo mesmo índice pactuado acima e juros de mora de 1% a.m., *pro rata die*, pelo período em atraso.

**3.3.1.** Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel sem que tenha ocorrido o pagamento, será o débito automaticamente enviado para a devida cobrança jurídica, sem necessidade de aviso prévio ao LOCATÁRIO e a ele caberá o pagamento honorários advocatícios equivalentes a 10% (dez por cento) do total apurado, caso a dívida seja paga



amigavelmente; em caso de cobrança via judicial, o percentual devido será de 20% (vinte por cento) sobre o débito integralmente apurado.

**3.4.** O LOCATÁRIO arcará com o pagamento de todos os impostos, taxas e serviços utilizados, seja de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como com eventuais multas decorrentes do inadimplemento ou atraso nos respectivos pagamentos e, ainda, por todas as despesas de água, energia elétrica, telefone, gás e outras relacionadas ao imóvel.

#### **CLÁUSULA QUARTA: DO ESTADO DO BEM E DOS SEUS ACESSÓRIOS**

**4.1.** A LOCATÁRIA declara, ainda, ter tido plena e total ciência do estado do imóvel, de modo que se compromete, desde já, a zelar pela manutenção da saúde estrutural e estética do bem recebido, além da higiene do mesmo, o qual deverá ser entregue nas mesmas condições de seu recebimento, sob pena de incorrer nas penalidades contratuais abaixo estipuladas.

**4.2.** A LOCATÁRIA reconhece, também, que recebe o imóvel com todos os itens que nele se encontram, inclusive os de mobiliário, detalhadamente especificados no Laudo de Vistoria, assinado pelas partes contratantes, que passa fazer parte integrante deste contrato.

**4.3.** É de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA a entrega do bem, ao final do contrato, nas exatas condições de uso em que o recebeu da LOCADORA, incluídos os itens que nele se encontravam conforme Laudo de Vistoria, sob pena de incorrer nas penalidades contratuais

**4.4.** A LOCATÁRIA compromete-se a realizar vistoria do imóvel, acompanhada da LOCADORA e/ou de eventuais assistentes por esta indicados, antes de realizada a devolução do mesmo em decorrência do encerramento do contrato.

**4.4.1.** Feita a notificação do desejo de encerrar a locação (denúncia do contrato), a vistoria deverá ser realizada dentro do período de 30 (trinta) dias a transcorrerem entre a denúncia e a entrega do imóvel.



**4.4.2.** A não realização da referida vistoria, previamente à entrega do imóvel, submeterá a LOCATÁRIA às sanções previstas no presente contrato, sem prejuízo do dever de pagar por eventuais danos ao imóvel e/ou por serviços de higienização e reforma porventura necessários.

**4.5.** Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessário prévia autorização escrita da LOCADORA, e as que, com autorização, forem feitas, passarão a pertencer à LOCADORA independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, a LOCADORA finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas às custas da LOCATÁRIA, que fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como lhe foi entregue. Ressalvadas as necessárias a estrutura do imóvel.

#### **CLÁUSULA QUINTA: FISCALIZAÇÃO**

**5.1.** A Fiscalização da execução do objeto contratual será efetuada por representante designado pela Locatária.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DAS SANÇÕES CONTRATUAIS**

**6.1.** Fica estipulada a multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: PUBLICAÇÃO**

**7.1.** Incumbirá a LOCATÁRIA providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial do Estado, no prazo previsto §5º do art.28 da Constituição do Estado do Pará.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** Ficarão a cargo da LOCATÁRIA as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do prédio.



**8.1.1.** A LOCATÁRIA poderá, ainda, realizar benfeitorias e modificações no imóvel, desde que com prévia e expressa anuência da LOCADORA, não lhe cabendo, porém, qualquer indenização ou retenção em função das mesmas, eis que se incorporarão ao bem.

**8.2.** A LOCATÁRIA obriga-se, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários para a sua manutenção e arcando com os custos decorrentes destes, além de firmar seguro total com proteção de danos.

**8.2.1.** Quando findo ou rescindido o presente contrato de Locação, caberá à LOCATÁRIA restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção.

**8.2.2.** Ao término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, a LOCATÁRIA deverá providenciar os devidos reparos e, se assim não proceder, a LOCADORA poderá mandar executá-los às expensas da LOCATÁRIA, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

**8.3.** O presente contrato obriga também os sucessores das partes.

**8.4.** À LOCADORA fica facultado o direito de vistoriar e examinar o prédio em seu interior, sempre que lhe aprouver, em horário comercial e mediante prévio aviso.

**8.5.** É expressamente proibida a alteração unilateral da finalidade comercial atribuída através do presente contrato ao imóvel dele objeto, bem como a sublocação, arrendamento etc. que implique em uso ou gerência do mesmo por terceiros, sob pena de incorrer, a LOCATÁRIA, nas sanções contratuais.

**8.6.** É dever da LOCATÁRIA garantir a segurança do imóvel, de modo que não exponha a risco o estabelecimento da LOCADORA, que lhe é anexo, mantendo pessoa de sua confiança no local sempre que estiver aberto e funcionando os seus trabalhos e assegurando o isolamento completo e seguro do mesmo quando fechado.

**8.6.1** O descumprimento das obrigações mutuamente assumidas submete a parte faltante à rescisão do contrato, mediante notificação da parte inocente.

**8.6.2.** A tolerância das partes a respeito do descumprimento ou inobservância de qualquer das disposições




do presente instrumento não poderá ser considerada como novação ou alteração das cláusulas contratuais, mas sim como mera liberalidade, impassível de constituir direito em favor da LOCATÁRIA ou dever em detrimento da LOCADORA.

8.7. As partes elegem o foro da Comarca de Belém/PA para decidir qualquer questão judicial decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem LOCADORA e LOCATÁRIO de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Belém/PA, 10 de dezembro de 2021.

 *Cecilia Gabbay Rascovshi*  
CECILIA GABBAY RASCOVSHI  
LOCADORA

*Vera Lúcia Alves de Oliveira*  
VERA LÚCIA ALVES DE OLIVEIRA  
LOCATÁRIA  
Vera Oliveira  
Secretária de Estado de Comunicação  
em Exercício

**Testemunhas:**

1.

*Paulo Afonso Lima Cavalcante*  
Nome: Paulo Afonso Lima Cavalcante

RG: 062 1172-357-PA

2.

*Emília Maria Assunção de Souza*  
Nome: Emília Maria Assunção de Souza

RG: 1172199

