

CONTRATO Nº 05/2022

INSTRUMENTO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE/MG E JOÃO TEIXEIRA DE SOUZA, COMO SEGUE:-----

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – PARTES

1.1 – **CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE /MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 18.457.291/0001-07, com sede na Rua Trinta, nº. 296, Bairro: Medalha Milagrosa em Campina Verde – MG., representado neste ato por seu Prefeito Municipal Sr. **Helder Paulo Carneiro**, brasileiro, casado, Graduado em Direito, Servidor Público Estadual, inscrito no CPF nº. 002.255.366-50, residente e domiciliado Av Quinze nº. 1337, Bairro: Sinho Teixeira, Campina Verde/MG, doravante denominado LOCATÁRIO.

1.2 - **CONTRATADO: JOÃO TEIXEIRA DE SOUZA**, brasileiro, inscrita no CPF nº. 984.115.946-53, portadora do RG nº M-1.875.110 SSP/MG, com residência nesta cidade de Campina Verde/MG, à rua 20, nº 1.100, bairro Centro, doravante denominado LOCADOR.

2- CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - O presente Termo de Contrato referente ao PROCESSO Nº 00011435/2022, DISPENSA Nº 01/2022 e 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 precípua 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”.

3- CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1- Este Termo de Contrato de locação de imóvel urbano, situado à Avenida 21, nº 146, proprietário João Teixeira de Souza, destinado à abrigar o CENTRO DE ESPECIALIDADES, para uma melhor adequação dos profissionais e os munícipes que precisam buscar seu atendimento médico/consulta. Atendendo as necessidades da Secretaria de Saúde da Prefeitura Municipal de Campina Verde - MG.

4- CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

4.1- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.1 – O imóvel está todo reformado e pintado tanto na parte interna como na parte externa, as tintas usadas são de excelente qualidade; sendo na PARTE INTERNA, semibrilho decora interna; na parte EXTERNA, tinta verde angra Suvinil e nas JANELAS e PORTÃO esmalte metalizado anjo marron avelã, está com todas as esquadrias pintadas, todos o portões pintados, calçada e todo piso externo pintado, todas as portas envernizadas, bem como todas as vigotas da varanda externa, todos os chuveiros funcionando e com lâmpadas em todos cômodos sejam internos ou externos, devendo a LOCATÁRIA no final do presente contrato devolvê-lo como pegou conforme descrição acima, ficando ainda a LOCATÁRIA de posse da chave, responsável por todas as tomadas elétricas, fechaduras de portas, torneiras, válvulas de descargas caixas de descargas, substituição de vidros, reparos e substituições de redes pluviais, rede de esgoto, reparos em rebocos, pisos e revestimentos, bem como se porventura vier acontecer qualquer dano ocorrido durante a LOCAÇÃO por parte da LOCATÁRIA ou por terceiros sub sua responsabilidade, os reparos correrão às suas custas, de modo que reparados os danos do referido imóvel fique o mesmo nas mesmas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA.

M. S. S. S.

- Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5 - CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIO

- O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 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;
- 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;
- 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;
- Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
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.

6- CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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.
O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7 - CLÁUSULA SETEMA - DO VALOR DO ALUGUEL

- O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais). Valor total estimado deste contrato é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).
- As despesas ordinárias incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, tais como IPTU e etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
- O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8- CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

- O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 05(cinco) do mês subsequente ao vencido, desde que emitido o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.
- O pagamento será realizado através de depósito em conta corrente:
BANCO: 756 – SICOOB-CREDICAMPINA
AGÊNCIA: 3101
CONTA CORRENTE: 2615-8

9- CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- O prazo de vigência do contrato será de 01 de fevereiro de 2022 e encerramento em 31 janeiro de 2023, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO e vice-versa, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10 - CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

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 Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Ficha 454 – fonte 102;

Dotação orçamentária nº: 02.02.10.02.10.302.0013.11.2602.3.3.90.36.0000 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Física.

13- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA FISCALIZAÇÃO

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

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.

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.

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

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

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

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

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:

Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

Multa:

Moratória de 1,0% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE/MG, pelo prazo de até dois anos;

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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

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:

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

15.2- demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

15.3- 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.

15.4- 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

15.5- As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

15.6- A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta), a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

15.7- As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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.

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

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.

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, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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.

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

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

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.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DOS CASOS OMISSOS

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 - DO FORO

Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Campina Verde/MG, 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 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Campina Verde – MG, 01 de Fevereiro de 2022.



MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE

Helder Paulo Carneiro

Prefeito Municipal

LOCATÁRIO

JOÃO TEIXEIRA DE SOUZA

LOCADOR

Testemunhas:

Maria Lourdes Ribeiro Lanza de Araujo
CPF: 361.162706-20

Mario Eduarda Silva Santos
CPF: 113.578.926-64