

CONTRATO Nº 49/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 05/2024
PROCESSO LICITATÓRIO 0013993/2024

LOCAÇÃO DE 01 GALPÃO DESTINADO PARA FUNCIONAR À SEPARAÇÃO DO LIXO RECICLÁVEL, SITUADA NESTE MUNICÍPIO NA AV. 07 DE SETEMBRO N 207, EM VIRTUDE DE QUE O MUNICÍPIO NÃO DISPÕE DE IMÓVEL PRÓPRIO PARA FUNCIONAMENTO DA SUPRACITADA UNIDADE, COMO SEGUE:-----

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – PARTES

1.1 – **LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.457.291/0001-07, com sede à Rua 30 nº 296, Bairro Medalha Milagrosa - CEP: 38270-000 – Campina Verde-MG, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Helder Paulo Carneiro, brasileiro, casado, Servidor Público Estadual, portador da Cédula de Identidade nº M-9.319612 SSP/MG, CPF: 002.255.366-50 residente nesta cidade à Av: 15, Nº 1.377, Bairro Sinhô Teixeira, CEP: 38270-000 em Campina Verde-MG, doravante denominado LOCATÁRIO.

1.2 - **SUBLOCADOR: THIAGO EMANUEL BRASIL FARIA**, brasileiro, solteiro, Policial Militar, inscrito no CPF nº 066.437.786-62 e RG nº MG11888988 SSP-MG residente e domiciliado, na Avenida 11, nº 1.610 Bairro Centro, Campina Verde/MG, doravante denominado SUBLOCADOR.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO.

2.1 - O presente Termo de Contrato é formalizado com Fundamentação legal: o inciso V do art. 74 da Lei 14.133/21, “locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha” (e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores).

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1– Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE 01 GALPÃO DESTINADO PARA FUNCIONAR À SEPARAÇÃO DO LIXO RECICLÁVEL, SITUADA NESTE MUNICÍPIO NA AV. 07 DE SETEMBRO N 207, EM VIRTUDE DE QUE O MUNICÍPIO NÃO DISPÕE DE IMÓVEL PRÓPRIO PARA FUNCIONAMENTO DA SUPRACITADA UNIDADE**, em atendimento a Secretaria Da Agricultura, Pecuária, Indústria, comércio e Meio Ambiente.

3.2 – Imóvel situado no perímetro urbano desta cidade com 6.050 m², constituído de 02 prédios comerciais: primeiro com 558,71 m² e o segundo com 12,25 m², localizados na Rua 7 de Setembro nº 207, município de Campina Verde/MG.

Subcláusula primeira - Não está incluso na locação o cômodo comercial situado na Rua 7 de Setembro nº 207, município de Campina Verde/MG., descrito como “primeiro prédio com 558,71 m².”

4 - CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO SUBLOCADOR

1.1. O SUBLOCADOR 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;
- 4.2- 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;
- 4.3 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.4 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.6 - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.7 - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.8 - Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - d. instalação de equipamento de segurança e de incêndio;
 - e. Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.
- 4.9 - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 4.10 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 4.11 - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 4.12 O SUBLOCADOR receberá o imóvel nas mesmas condições contantes no laudo de avaliação do imóvel anexo ao processo.

5 - CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.1.1 Pagar o aluguel no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2 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;
- 5.1.3 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;
- 5.1.4 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;
- 5.1.5 Comunicar ao SUBLOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do SUBLOCADOR, 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;
- 5.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do SUBLOCADOR;
- 5.1.9 Entregar imediatamente ao SUBLOCADOR os documentos de cobrança, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- 5.1.10 Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a. consumo de água e esgoto e energia elétrica;
 - b. limpeza, conservação e pintura (pintura conforme laudo de avaliação do imóvel) das instalações e dependências de uso comum;

c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

5.1.11 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo SUBLOCADOR 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;

5.1.13 O LOCATÁRIO está locando o imóvel nas condições relatadas/apresentadas no laudo de vistoria anexadas ao processo.

6 - CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo SUBLOCADOR, 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.

6.1.1 o LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL

7.1 - O valor do aluguel mensal será de R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais), perfazendo o valor total de R\$ 50.832,00 (cinquenta mil oitocentos e trinta e dois reais).

7.1.1 - As despesas ordinárias incidentes sobre o imóvel (água e esgoto e energia elétrica.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7.1.2 - O acerto desta proporção se dará na primeira parcela mês vincendo da despesa após a data de entrega das chaves, pagando SUBLOCADORA a LOCATÁRIO suas respectivas parcelas mês vincendo. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da SUBLOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato.

8 - CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, de forma *antecipada* ao mês de referência, desde que emitido o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

8.2 - O valor devida ser repassado por meio de depósito/transfêrencia em conta bancária, de forma *antecipada* ao mês de referência. Dados bancarios: Agencia 0001, banco 323 Mercado Pago, conta: 8903417304-6, Thiago Emanuell B. Faria.

Subcláusula primeira – O pagamento referente ao primeiro mês será realizado até 10º (decimo) dia ultil do mes de abril de 2024.

9 - CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1 - O prazo de vigência do contrato será de 01 (um) ano, com início na data de 18/03/2024 e encerramento em 18/03/2025, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.



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

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

9.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o SUBLOCADOR 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

10.1 - 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

- 11.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato baseado no valor do salário mínimo.
11.2 O reajuste será de acordo com a atualização do salário mínimo.

12 CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento, na dotação abaixo discriminada: 02.02.14.01.20.608.0022.01.2.555.3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA FISCALIZAÇÃO

13.1 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.

13.1.1 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.

13.1.2 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.

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

14 CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

14.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133 de 1º de Abril de 2021.

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 SUBLOCADOR, 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:

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

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

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

e. 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 SUBLOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

15.2 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:

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

15.2.2 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 14.133 de 2021, 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 EXTINÇÃO CONTRATUAL

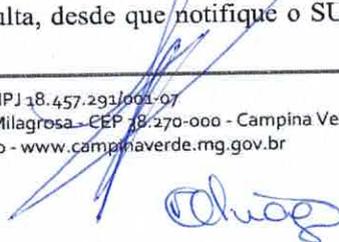
16.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao SUBLOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

16.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 138 da Lei nº 14.133 de 2021.

16.2.1 Nas hipóteses de rescisão desde que ausente a culpa do SUBLOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos Lei nº 14.133 de 2021, 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 SUBLOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



16.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

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

16.5 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 QUINTA – PUBLICAÇÃO

17.1 Incumbirá ao Contratante providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

18 CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DOS CASOS OMISSOS

18.1 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 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19 CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

19.1 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 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Campina Verde, 12 de Março de 2024.

MUNICÍPIO DE CAMPINA VERDE - MG

Helder Paulo Carneiro

Prefeito Municipal

Locatário

THIAGO EMANUELL BRASIL FARIA

Sublocador

Testemunhas:

CPF: 052.203-656-22

Silviana Maria Severino de Azevedo
CPF 303.157.196-72