



**CONTRATO Nº51/2022**

O **MUNICÍPIO DE LIMA DUARTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº. 18.338.186/0001-59, com sede à Praça Juscelino Kubitschek, nº 173, Centro, neste ato representado pela Prefeita Municipal, Sra. **Elenice Pereira Delgado Santelli**, brasileira, casado, portador da carteira de identidade n. MG 2.632.549, inscrito no CPF n. 512.503.496-72, residente e domiciliado na Br 267, Km 173, Fazenda Biquinha Pão de Angu, nesta cidade, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e por outro lado, **HUMBERTO DE PAIVA MOREIRA**, brasileiro, portador do CPF nº 103.511.316-39 e da Carteira de Identidade nº MG 17.730.502 PCMG, residente e domiciliado na Rua Leonides M Campos nº 64 Centro, nesta Cidade, neste ato denominado **LOCADOR**, têm por justo contratado, o que mutuamente convencionam, atendendo a interesse eminentemente público, em conformidade com o procedimento de **Dispensa nº 43/2022, Processo Licitatório nº 97/2022**, com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei Federal Nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, e demais legislações pertinentes, cada qual naquilo que couber, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – CONSIDERAÇÕES**

- 1- Necessidade inadiável do serviço público;
- 2- Dispensa de Licitação, consoante o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93;
- 3- Autorização legal quanto ao orçamento;
- 4- Aplica-se ao presente contrato a Lei n. 8.666/93, os princípios norteadores da Administração Pública e do Direito Administrativo, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, em especial a Lei Federal n.º 8.245/91.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

2.1 - Constitui objeto deste contrato a locação de uma loja de 100m<sup>2</sup> na Rua Leônidas Moreira Campos, nº104/101, Bairro Centro, Lima Duarte/MG para funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação para o período de 12 meses.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

O presente contrato inicia-se na data da assinatura deste contrato, tendo o prazo de **12 meses** de vigência, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 57 da Lei n.º 8.666/93.

**CLÁUSULA QUARTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel será utilizado para funcionamento do almoxarifado exclusivo da Secretaria Municipal de Educação.

**CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

- 1- O valor do aluguel mensal é de R\$1.212,00(um mil e duzentos e doze reais), totalizando R\$ 14.544,00 (quatorze mil e quinhentos e quarenta e quatro reais);



2- O valor do aluguel acima estipulado deve ser pago mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente;

3- Correrá por conta do LOCATÁRIO a taxa municipal incidente sobre o imóvel locado, bem como o consumo de energia elétrica e água, diretamente às entidades competentes.

4 – Forma de pagamento será via cheque nominal.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA**

Correrá pela dotação orçamentária:

**3.3.90.36.00.2.03.00.12.122.0001.2.0025**

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

1- Servir-se do imóvel para os usos convencionados, bem como tratá-lo como se seu fosse;

2- Pagar, em épocas próprias: impostos, taxas, tarifas de água, esgoto e energia elétrica e outras que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como despesas com a conservação, seguro e majorações destas;

3- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4- O LOCATÁRIO obriga-se por todas as obras e manutenções que forem necessárias para a conservação do imóvel locado (benfeitorias necessárias), as quais serão, ao final, indenizadas conforme acordo entre as partes, de acordo com as regras previstas no Código Civil vigente quanto às benfeitorias;

5- No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, autorizada expressamente pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização, salvo pactuação entre as partes;

6- Quaisquer estragos a que o LOCATÁRIO der causa no referido imóvel, ensejadas por modificação desautorizada, serão, ao final, indenizadas ao LOCADOR.

7 - Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados.

8- Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo ao PROPRIETÁRIO/LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, inclusive em relação aos pequenos concertos ou reparos em defeitos originados no uso normal do imóvel, tais como, a conservação de pinturas, portas comuns, porta de aço de enrolar da fachada, piso, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a realizar a pintura do imóvel em sua desocupação, com tinta de boa qualidade (cor igual à existente).

9- Obriga-se a LOCATÁRIA a alterar a titularidade da conta de energia e de água e esgoto nas concessionárias CEMIG e DEMAÉ para o seu nome, após a assinatura do contrato e realizar a alteração para o nome do LOCADOR após o término do contrato.

### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.**





8.1 - Caberá o LOCADOR resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, ou pretendam ter direitos sobre o imóvel ora locado e responder pelos seus vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos da lei civil.

8.2 - Obriga-se o LOCADOR a dar ciência deste contrato ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente instrumento.

8.3 - Comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

8.4 - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XIII, do artigo 55, da Lei nº 8.666/93.

### **CLÁUSULA NONA - DA TRANSFERÊNCIA.**

9.1 - Fica estipulado não ser permitida a transferência deste contrato, a qualquer título, bem como a sublocação, total ou parcial, cessão ou empréstimo sem prévio e expresso consentimento da LOCADORA, o que será reduzido a termo, sendo que o imóvel deverá estar desocupado ao término do presente contrato, haja ou não a dita autorização.

9.2 - Este contrato continuará em vigor na hipótese de alienação a terceiros, a qualquer título, do imóvel locado, podendo a LOCATÁRIA promover a inscrição deste contrato de locação no registro de imóveis competente.

9.3 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão a LOCATÁRIA e o LOCADOR automaticamente desobrigados por todas as cláusulas deste contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

**10.1-** O(A) **LOCATÁRIO(A)** poderá realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e **benfeitoria voluptuária** para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo necessário prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)**.

**10.2** -O valor de toda e qualquer **benfeitoria necessária** realizada pelo(a)**LOCATÁRIO(A)** será abatido dos aluguéis a serem pagos, ainda que não autorizada pelo(a) locador(a).

**10.3** -Em se tratando de **benfeitoria útil**, esta poderá ser abatida no valor do aluguel, **desde que autorizado pelo(a)LOCADOR(A)**.

**10.4** -Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil removível realizada pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**10.5-** As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, como adaptações para a colocação de aparelhos de ar condicionado, deverão ser custeadas pelo(a)**LOCATÁRIO(A)**, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas pela mesma quando da entrega do imóvel.

**10.6-** Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido ao(À)**LOCADOR(A)** nas condições em que foi recebido pelo(a)**LOCATÁRIO(A)**, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes decorrentes de caso fortuito ou força maior.





**10.7** - As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo(a) locatário(a), finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**10.8** - Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR fará ou mandará fazer uma vistoria na LOJA locada, a fim de verificar se ele se acha nas condições em que fora recebido, conforme relatório fotográfico anexo. Poderá o LOCADOR recusar o recebimento das chaves se o LOCATÁRIO no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, impostos, taxas, etc);

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA RESCISÃO**

O presente instrumento poderá ser rescindido:

- 1- Por mútuo consentimento;
- 2- Pelo término do prazo a que alude a Cláusula Terceira do presente instrumento;
- 3- Unilateralmente, desde que seja notificada à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 4- No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize, por parte do LOCATÁRIO, o uso do imóvel para o fim previsto na Cláusula Quarta, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes;
- 5- Nas hipóteses previstas no art. 78, com observância do art. 79, ambos da Lei nº. 8.666/93.



### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA -DO FORO**

**12.1** -Para dirimir quaisquer pendências relativas ao presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Lima Duarte/MG, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:- DO REAJUSTE**

**13.1** - O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), acumulado no período de análise do contrato, ou seja, a cada 12 (doze) meses, conforme disposto na Lei n. 8.666/93, mediante requerimento do LOCADOR.

**13.2** -Para a aplicação do reajuste deverá, sempre, ser respeitado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, sendo vedado qualquer tipo de reajuste com periodicidade inferior a tal período.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS PENALIDADES**

14. Além do dever de ressarcir O(a) **LOCATÁRIO(A)** por eventuais perdas e danos causados pelo **LOCADOR(a)**, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 81 a 88 da Lei nº 8.666/93, as seguintes penalidades:

- 14.1 – Advertência, a ser aplicada sempre por escrito;
- 14.2 – Multas, nos seguintes percentuais:
  - 14.2.1 -1% (um por cento) por dia, até o 30º (trigésimo) dia de descumprimento contratual, sobre o valor total contratado;



14.2.2 - 20% (vinte por cento) nos casos de descumprimento contratual superior a 30 (trinta) dias, com o consequente cancelamento do contrato;

14.2.3 - 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato, no caso da Locador (a), injustificadamente, desistir do contrato sem a observância do disposto na Cláusula Décima Primeira.

14.2.4 - O valor das multas aplicadas, após regular processo administrativo, será descontado do pagamento devido pela LOCADORA ou poderá ser pago por meio de guias próprias, emitidas pela Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da notificação para o pagamento.

14.3 - Suspensão do direito de licitar e contratar com entidades da Administração Pública;

14.4 - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;

14.5 - As sanções previstas nos incisos I, III, IV e V desta CLÁUSULA poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do **LOCADOR**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

15 - A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria Municipal de Educação, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES**

16 - Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados através de documentos escritos, devendo o destinatário cientificar o recebimento.

16.1- Caso a parte se recusar ao recebimento formal da comunicação/notificação, o fato será atestado por 02 (duas) testemunhas idôneas, presentes no ato de entrega do documento, valendo como prova de seu recebimento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO**

O(A) **LOCATÁRIO(A)** providenciará a publicação do presente Contrato na imprensa oficial do Município.



### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DA DECLARAÇÃO DE COMPREENSÃO**

As partes declaram, expressamente, terem lido o inteiro teor deste instrumento, obrigando-se a não se eximirem do cumprimento de qualquer das obrigações nele contidas sob alegação de, por sua complexidade, não o haverem entendido.

### **CLAUSULA DÉCIMA NONA – DO CONSENTIMENTO**

E por estarem justas e acordadas as partes contratantes fizeram redigir e digitar o presente contrato em três (3) três vias de igual teor e para um único efeito que após lido e achado conforme será devidamente assinado em todas as suas laudas e vias, pelo LOCADOR e pelo LOCATÁRIO, tudo perante duas testemunhas idôneas, capazes e presenciais.

Lima Duarte, 19 de Maio de 2022.



**Prefeitura Municipal de Lima Duarte - MG**

Praça Juscelino Kubitschek, 173 - Centro - 36.140-000.

Telefax: (32) 3281-1281

*Humberto de Paiva Moreira*

**HUMBERTO DE PAIVA MOREIRA  
LOCADOR**



*Elenice Pereira Delgado Santelli*

**Elenice Pereira Delgado Santelli  
PREFEITA MUNICIPAL  
LOCATÁRIO**

Testemunhas:

*Marilândia de Paiva Gama Moreira*  
Nome/CPF: 208985686-68

*Paula*  
Nome/CPF: 042.365.196-07

*Paula*  
Assessoria Jurídica *Loana Lacerda Furtado de Paula*  
ASSESSORA JURÍDICA  
OAB/MG 195.630

