



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Rua Tancredo Alves, 57 – Centro – 36.140-000.

Telefax: (32) 3281-1281



CONTRATO Nº 26/2024

O **MUNICÍPIO DE LIMA DUARTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº. 18.338.186/0001-59, com sede à Rua Tancredo Alves, nº 57, 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, **ALEXANDRE SEBASTIÃO DE LIMA**, brasileiro, portador do CPF nº 039.108.016-41 e da Carteira de Identidade nº MG10940766, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont 117, Centro, Juiz de Fora/MG CEP 36010386, neste ato denominado **LOCADOR**, têm por justo contratado, o que mutuamente convencionam, atendendo a interesse eminentemente público, em conformidade com o procedimento de **Inexigibilidade nº 01/2024, Processo Licitatório nº 32/2024**, com fulcro na Lei Federal 14.133/2021, Lei 8.245/1991, demais normas pertinentes, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – CONSIDERAÇÕES

- 1- Necessidade em garantir um serviço público adequado e de qualidade conforme justificativa no Documento de Formalização de Demanda anexo a Inexigibilidade nº 01/2024;
- 2- Inexigibilidade de Licitação, consoante o disposto no artigo 74 inciso V, da Lei Federal 14.133/2021;
- 3- Autorização legal quanto ao orçamento;
- 4- Aplica-se ao presente contrato a Lei n. 14.133/2021, 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 imóvel para atender a sede da Fisioterapia Municipal – com área aproximada de 300m² - linear, loja fechada em alvenaria e rebocada, pé direito de no mínimo 3m de altura.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA, EXECUÇÃO, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE

- 3.1 - O presente contrato terá vigência **de 12 meses**, iniciando-se na data da assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado pelas partes, por sucessivos períodos, sem limites de tempo, mediante Termo Aditivo, desde que seja celebrado antes de expirada sua vigência;
- 3.2 - A prorrogação do contrato está condicionada à manutenção da proposta pelo Locatário, à verificação da vantajosidade do preço reajustado do aluguel comparado aos valores praticados no mercado, à justificativa da subsistência do interesse público na locação e à existência de dotação orçamentária;
- 3.3 - O preço do aluguel, no caso de prorrogação do contrato, será reajustado pela variação anual do IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo, aplicável no segundo mês anterior ao vencimento do contrato;
- 3.4 - A execução coincidirá com o prazo de vigência do contrato;
- 3.5 - O contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor mesmo que o imóvel seja alienado a terceiros, obrigando-se o adquirente a cumpri-lo durante sua vigência.

CLÁUSULA QUARTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Rua Tancredo Alves, 57 – Centro – 36.140-000.

Telefax: (32) 3281-1281

4.1 – O imóvel contratado está localizado a Rua José de Sales, 169 loja 04 “galpão”, Centro, Lima Duarte/MG e será utilizado para funcionamento da Fisioterapia Municipal;

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

1- O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil 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 transferência bancária:

- Agência 0437

- CC91573-4

- Banco Cooperativa Sicred Lima Duarte



CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos financeiros necessários para a contratação correrão pela seguinte dotação orçamentária:

3.3.90.36.00.2.05.02.10.302.0013.2.0045.

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 que forem necessárias para a conservação do imóvel locado;

5 - O LOCATÁRIO poderá promover no imóvel quaisquer benfeitorias que entender necessárias à sua melhor utilização, podendo retirá-las, ao final, ou ser indenizadas conforme acordo entre as partes;

6 - Quaisquer estragos a que o (a) LOCATÁRIO (A) der causa no referido imóvel, ensejadas por modificação desautorizada, salvo as deteriorações decorrentes do uso, serão, ao final, indenizadas ao LOCADOR.

7 - Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados.

8 – Utilizar o imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e o fim a que se destina;

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.



8.1 - Caberá a LOCADORA resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbacões 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 no procedimento de Inexigibilidade, origem deste contrato;

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)** fica desde já autorizado(a) a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria **necessária** para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário 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, mediante autorização do(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 naturais provenientes do uso normal e aqueles 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.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA RESCISÃO E SUSPENSÃO

11.1 – O Locatário pode alterar unilateralmente o contrato para melhor adequá-lo ao interesse público, desde que respeite os direitos do Locador e as disposições legais pertinentes, não podendo os acréscimos ou supressões exceder 25% do valor global atualizado do contrato, nem transfigurar o objeto da contratação;

11.2 – As partes podem rescindir consensualmente o contrato, renunciando reciprocamente ou convencionando sobre o direito a indenizações, sem prejuízo do pagamento do aluguel referente ao período de efetiva utilização do imóvel locado pelo Locatário;

11.3 – O Locatário pode rescindir unilateralmente o contrato por descumprimento de qualquer obrigação pelo Locador, apurando sem seguida sua responsabilidade em processo administrativo com contraditório e ampla defesa;

11.4 – O Locatário pode, ainda, rescindir unilateralmente por interesse público ou fortuito ou força maior, devidamente justificados, sempre sem direito à indenização, exceto quanto ao pagamento do aluguel referente ao período de efetiva utilização do imóvel locado pelo Locatário;

11.5 – O Locatário poderá desistir da locação antes do término do prazo de vigência do contrato, sem qualquer direito de indenização, desde que notifique o Locador com a antecedência mínima de 30 dias, sem prejuízo do pagamento do aluguel referente ao período de efetiva utilização do imóvel locado pelo Locatário;

11.6 – A rescisão contratual poderá ser realizada, ainda, conforme ditames da Lei Federal 14.133/2021.

11.7 – No caso de incêndio ou outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça total ou parcialmente a utilização do imóvel locado, o Locatário, poderá, alternativamente:

I – optar pela suspensão do contrato, obrigando-se o Locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso, assegurado o abatimento proporcional do valor do aluguel;

II – optar pela rescisão do contrato, nos termos das cláusulas anteriores;

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: VINCULAÇÃO AO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

13.1 – O contrato de locação fica vinculado para todos os efeitos jurídicos aos atos, estudos e instrumentos constantes do Processo Licitatório 32/2024 – Inexigibilidade 01/2024.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS PENALIDADES

14.1 - O descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação contratual pelo Locador, conforme apurado em processo administrativo, assegurado o contraditório e ampla defesa, sujeitá-lo-ão às sanções previstas na Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1 – O Locatário designará agentes públicos para a fiscalização e gestão do contrato de locação, nos termos de Decreto Municipal 30/2023 e da Lei Federal 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Rua Tancredo Alves, 57 – Centro – 36.140-000.

Telefax: (32) 3281-1281



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO

17.1 - O (A) **LOCATÁRIO (A)** providenciará a publicação do presente Contrato conforme preceitos do Decreto Municipal 30/2023 e da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA DECLARAÇÃO DE COMPREENSÃO

18.1 - 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

19.1 - E por estarem justas e acordadas as partes contratantes fizeram redigir e digitar o presente contrato em duas (2) 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, 10 de Maio de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br
ALEXANDRE SEBASTIAO DE LIMA
Data: 15/05/2024 14:42:35-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ALEXANDRE SEBASTIAO DE LIMA
LOCADOR

ELENICE PEREIRA DELGADO Assinado de forma digital por ELENICE PEREIRA DELGADO SANTELLI:51250349672
SANTELLI:51250349672 Dados: 2024.05.17 16:17:21 -03'00'

Elenice Pereira Delgado Santelli
PREFEITA MUNICIPAL
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome/CPF: 042.365.196-07

Nome/CPF: Thainara S. Lima 139.414.020-60

Assessoria Jurídica: 013/016 190.528

Gestor do Contrato:
Matrícula: 6802

PUBLICADO EM 10 DE MAIO DE 2024
MAY 15 2024 14:42:35
20 05 24

Prefeitura Municipal de Lima Duarte