

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE
CELEBRAM ENTRE SI A EMPRESA
CARRANCAS IMÓVEIS E A CÂMARA
MUNICIPAL DE CARRANCAS.**

Os abaixo assinados e que doravante se designam, de um lado como **LOCADOR: PAULO FERREIRA MOREIRA**, brasileiro, solteiro, comerciante, RG: M 2.594.676, CPF: 323.898.506-00, neste ato representado pela empresa administradora **CARRANCAS IMÓVEIS**, inscrita no CNPJ: 21.243.810/0001-49, localizada na Rua Padre Toledo Taques, nº 218, Centro, na cidade de Carrancas/MG, CEP 37245-000, neste ato representada por seu proprietário **MARÇAL SILVA RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis CRECI: 0030265, CPF: 013.854.786-67, denominada simplesmente **ADMINISTRADORA**, e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: CÂMARA MUNICIPAL DE CARRANCAS**, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o número 08.449.182/0001-94, com sede na Avenida Brasil nº 300, Centro, Carrancas/MG, CEP 37.245-000, representada por sua presidente, a Sra. **ELIANE REJANE DA SILVA**, brasileira, solteira, servidora pública municipal, portadora do RG: M 4529337, CPF: 688.527.079-34.

As partes acima identificadas resolvem firmar o presente Contrato de Locação como especificado no seu objeto, em conformidade com o **PROCESSO Nº 22/2024, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 05/2024**, sob a regência das Leis Federais nº 14.133/21 e nº 8.245/91, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel situado à Avenida 8 de Dezembro, nº 320, Centro, na cidade de Carrancas/MG, CEP,

37.245-000, para instalação e funcionamento temporários da sede da Câmara Municipal de Carrancas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

2.1. O prazo de locação é de 6 (seis) meses, tendo seu termo inicial em 16/07/2024 e seu termo final em 17/01/2025.

2.2. A prorrogação do Contrato deverá ser promovida mediante a celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE:

3.1. A **LOCATÁRIA**, pagará o valor mensal de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais), a título de aluguel, de modo que o presente Contrato tem valor total de R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais).

3.2. O pagamento deverá ser efetuado até o dia 17 (dezesete) de cada mês, a partir do mês de agosto de 2024 até o mês de janeiro de 2025, diretamente no escritório da **ADMINISTRADORA**, na Rua Padre Toledo Taques, nº 218, Centro, nesta cidade de Carrancas/MG, CEP 37.245-000.

3.3. A prova de pagamento dos alugueis dar-se-á sempre pela apresentação dos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último boleto, em nenhuma hipótese, quita débitos anteriores por ventura existentes.

3.4. Os preços inicialmente pactuados são fixos e irrevogáveis no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do presente instrumento.

3.5. Findo o prazo constante do item anterior, subsistindo a locação, o reajuste se dará de acordo com o estabelecido na legislação vigente, com base no IGP-M ou, em caso de extinção deste, por outro índice oficial.

3.6. Se o aluguel e demais encargos forem pagos através de cheque, sua quitação ficará condicionada à compensação do título, sendo permitido somente o pagamento através de cheques cuja titularidade pertença à **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUARTA – DO EVENTUAL ATRASO NO PAGAMENTO:

4.1. O pagamento fora do prazo estipulado neste Contrato implicará em multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além de juros de 1% (um por cento) ao mês.

4.2. Caso os débitos sejam encaminhados ao Departamento Jurídico da **ADMINISTRADORA** e/ou advogados para cobrança, serão ainda devidos pelo **LOCATÁRIO** as despesas decorrentes de honorários advocatícios sucumbenciais, obedecidas as regras que regem a atuação da Fazenda Pública em Juízo.

4.3. Os cheques emitidos pela **LOCATÁRIA** que porventura sejam devolvidos por insolvência de fundos ou por qualquer outro motivo, anulam a quitação concedida pela **ADMINISTRADORA**, tornando a **LOCATÁRIA** inadimplente e sujeitando-a às penalidades previstas neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – ENCARGOS E RESPONSABILIDADES

5.1. Além do valor relativo ao aluguel, são de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, as despesas referentes a luz, telefone, internet, segurança e outros de mesma natureza, cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos a quem de direito e nas épocas devidas, assumindo, inclusive, as penalidades decorrentes de atraso.

5.2. Caberá ainda à **LOCATÁRIA**, sempre que solicitado, entregar à **ADMINISTRADORA** os comprovantes dos pagamentos dos encargos acima indicados.

5.3. O IPTU é de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.4. Caso ocorra a cobrança de quaisquer despesas de responsabilidade do **LOCADOR**, ciente a **LOCATÁRIA**, esta deverá comunicar à **ADMINISTRADORA** até 03 (três) dias antes do vencimento da despesa, para fazer jus ao desconto no pagamento do aluguel do mês subsequente, se for o caso, após análise da **ADMINISTRADORA**.

5.5. Não serão aceitos e nem tampouco descontados, em nenhuma hipótese, valores pagos pela **LOCATÁRIA** se acumulados ao longo da locação, sem a

prévia comunicação à **ADMINISTRADORA**, como já determinado, ainda que as despesas sejam de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.6. Fica estabelecido que só serão debitados e/ou creditados no mês corrente, valores referentes a comunicados feitos pelo **LOCATÁRIO** e/ou **LOCADOR**, por escrito à **ADMINISTRADORA**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do vencimento aluguel, sob pena de se prorrogar o acerto para o mês subsequente.

5.7. Incumbe à **LOCATÁRIA** fazer o pedido de ligação de energia elétrica, devendo efetivar a transferência deste encargo para seu nome junto aos órgãos competentes, correndo por sua conta as respectivas despesas, assim como a ela compete promover o desligamento e a quitação das últimas contas ao término da locação, quando da devolução do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:

6.1. Caso o imóvel, objeto da locação, seja alienado durante a vigência do presente Contrato, ao **LOCADOR** incumbe assegurar que o adquirente respeite as obrigações assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

7.1. O imóvel objeto desta locação é destinado exclusivamente para instalação e funcionamento da sede do Poder Legislativo Municipal, não sendo permitido à **LOCATÁRIA** a mudança da finalidade, uso ou destinação, sob qualquer que seja o pretexto, devendo usá-lo de forma a não lhe prejudicar as condições de higiene, estética, segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem estar dos vizinhos.

7.2. É vedado à **LOCATÁRIA** transferir este Contrato, ceder, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou usá-lo para outras finalidades que não as previstas neste contrato sem o prévio e expresse consentimento da **ADMINISTRADORA**.

CLÁUSULA OITAVA – RECEBIMENTO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA:

8.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se pela perfeita conservação do imóvel objeto deste Contrato, mantendo-o sempre em bom estado de limpeza e higiene, obrigando-se também a conservar os seus acessórios e as suas instalações em perfeito funcionamento, incluindo, mas não se limitando, às fechaduras, chaves, trincos, vidros, torneiras, pintura, instalações sanitárias, pisos e outros acessórios responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago ocasionado ou não por si, funcionários e visitantes, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, limpo e conservado, como se seu fosse, juntamente com todas as instalações de água, energia elétrica, esgoto e tudo mais que se encontra no imóvel, que confessa receber em estado de perfeita conservação, asseio, limpeza e funcionamento.

8.2. Sendo necessária a substituição de qualquer peça das instalações, esta se fará por outros da mesma qualidade, de forma que o imóvel seja devolvido em condições de ser novamente habitado, em estado inclusive de ser utilizado para nova locação, sem que para isso sejam necessárias quaisquer despesas por parte do **LOCADOR**.

8.3. O imóvel objeto deste contrato deverá ser devolvido da mesma forma como foi recebido, conforme laudo de vistoria e lista de utensílios em anexo, que são partes integrantes deste instrumento.

8.4. Ao final da presente locação será exigida a pintura de todas as paredes internas do imóvel, com tinta da mesma qualidade da já existente, devendo ser devolvido no mesmo estado em que se encontra.

8.5. Quaisquer reclamações ou observações a respeito da situação estrutural do imóvel e/ou do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras indispensáveis ao seu uso normal, não constantes no laudo de vistoria, serão recebidas pela **ADMINISTRADORA**, se feitas por escrito pela **LOCATÁRIA**, no prazo improrrogável de 07 (sete) dias contados a partir da data do início do contrato de locação.

8.6. Findo o prazo previsto no item anterior, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as despesas com substituições e/ou consertos que se fizerem necessárias.

CLÁUSULA NONA – MANUTENÇÃO, MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL E BENFEITORIAS:

9.1. Nenhuma obra, edificação, modificação, assim como nenhuma nova instalação, serão feitas no imóvel, sem autorização prévia e por escrito da **ADMINISTRADORA**, salvo em se tratando de benfeitorias necessárias, instalação de internet, de alarme e de câmeras de segurança, as quais ficam desde já autorizadas.

9.2. Se, apesar desta proibição, forem realizadas pela **LOCATÁRIA** benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, estas se incorporarão ao bem, assistindo à **LOCATÁRIA** os direitos constantes da legislação civil, observada a indisponibilidade do interesse público.

9.3. As instalações de internet, alarme e câmeras de segurança, mencionadas no item 9.1, sob nenhuma hipótese serão incorporadas ao bem, devendo ser retiradas ao final da locação, às expensas da **LOCATÁRIA**, sem que disso decorra nenhum direito à **ADMINISTRADORA** ou ao **LOCADOR**.

9.4. A **LOCATÁRIA** se compromete a somente utilizar materiais, equipamentos e produtos adequados, próprios e de qualidade comprovada na limpeza, conservação e manutenção de todos os pisos, paredes vidros, portas e demais equipamentos e acessórios existentes no imóvel, não permitindo que sejam utilizados materiais ou produtos que possam danificar ou reduzir a qualidade, a aparência e a vida útil dos itens acima citados, sendo que, caso isso ocorra, será de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** todos os custos e providências para a recuperação, ou se for o caso, a substituição parcial ou total do item ou acessório que tiver sido danificado, por outro de mesma marca e qualidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS

10.1. Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas no presente contrato, bem como de futuros reajustamentos de aluguel por ventura fixados, sejam amigáveis ou por força de lei, a **LOCATÁRIA** prestará, no dia 01

de agosto de 2025, caução no valor equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, que serão utilizados pela **LOCATÁRIA** nos 02 (dois) últimos meses de locação em substituição aos 02 (dois) últimos meses de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados, sujeitará o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes penalidades, nos termos da Lei nº 14.133/21:

- a)** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b)** Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, em razão de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, de acordo com a gravidade da infração.
- c)** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Carrancas/MG pelo prazo de até 3 (três) anos;
- d)** 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 a **ADMINISTRADORA** ressarcir os cofres públicos pelos prejuízos causados;

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

11.2. 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 de Licitações e Contratos.

11.3. 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 erário, observado o princípio da proporcionalidade.

11.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

11.5. Caso a **LOCATÁRIA** determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da conclusão do procedimento administrativo.

11.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas em sistema de cadastramento unificado de fornecedores.

11.7. Em caso de descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, pela **LOCATÁRIA**, esta estará sujeita às penalidades de:

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

b) Multa moratória de até 1% (um por cento) por mês, em caso de atraso injustificado no pagamento, calculado sobre o valor mensal da contratação;

c) Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, em razão do descumprimento das demais cláusulas deste contrato, de acordo com a gravidade da infração.

11.8. A incidência da multa não exclui a obrigação do infrator de arcar com o pagamento de eventuais perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO:

12.1. O presente Contrato poderá ser rescindido pelos motivos elencados e nas condições estabelecidas no art. 137 e seguintes, da Lei 14.333/2021.

12.2. Caso as obras de reforma do prédio sede da Câmara Municipal de Carrancas sejam finalizadas antes do término da vigência deste Contrato, ele e seus eventuais aditivos estarão automaticamente revogados, estando a **LOCATÁRIA** sujeita à multa de 50% (cinquenta por cento) do total das mensalidades restantes até a data do término do contrato.

12.3. Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará encerrada a locação, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sem que as partes possam exigir uma da outra,

qualquer indenização por este evento, sem prejuízo do direito que eventualmente lhes assista de, individualmente, por sua inteira conta e risco, agir contra o poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA TOLERÂNCIA:

13.1. Se na vigência da locação a **ADMINISTRADORA** tolerar qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, o que deverá ser feito por escrito, esse fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições estabelecidas neste Contrato, que permanecerão em vigor e exigíveis em relação às demais obrigações, ainda que de mesma natureza, para todos os efeitos jurídicos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FIM DA LOCAÇÃO:

14.1. A entrega do imóvel pelo **LOCATÁRIO** à **ADMINISTRADORA** se fará mediante comunicação por escrito, em duas vias firmadas pelo **LOCATÁRIO**, quando se procederá à efetiva desocupação, devendo a **LOCATÁRIA** entrar em contato com a **ADMINISTRADORA** para marcar a vistoria de desocupação do imóvel.

14.2. A **ADMINISTRADORA** procederá a referida vistoria no imóvel, em conjunto com a **LOCATÁRIA**, na data marcada ou em até 02 (dois) dias úteis posteriores.

14.3. Se houver necessidade de realização de reparos, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, constatados após a vistoria de desocupação, correm por conta da **LOCATÁRIA** as despesas do aluguel e seus encargos até que sejam reparados e aceitos pela **ADMINISTRADORA**.

14.4. Fica expressamente convencionado que a locação termina com a devolução das chaves pela **LOCATÁRIA**, com recibo de quitação fornecido pela **ADMINISTRADORA** e assinatura do distrato, não considerando término da locação o abandono das chaves, nem a sua entrega a terceiros, continuando sob responsabilidade da **LOCATÁRIA** o imóvel, o aluguel e seus

encargos até que se promova a vistoria e seja emitido regularmente o recibo de quitação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – SUCESSÃO E HERDEIROS

15.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados e que são exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Câmara Municipal.

16.1.1. A contratação será atendida por uma da seguinte dotação 01.001.000.01.031.0101.2801.33.90.39.00 fonte: 1.500.000

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS:

17.1. Os casos omissos serão decididos pela Contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e na Lei 8.245, de 1991, e demais normas aplicáveis, bem como pelas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

18.1. Caberá o reequilíbrio econômico financeiro do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

18.2. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação.

18.3. O prazo para resposta ao pedido de reequilíbrio será de 05 (cinco) dias contados do recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO:

19.1. Incumbirá à Câmara Municipal de Carrancas divulgar o presente instrumento na forma prevista na legislação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO:

20.1. Fica eleito o foro da Comarca de Itumirim/MG, com renúncia de qualquer outro, para dirimir eventuais litígios oriundos do presente Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente termo em 02 (duas) vias de mesmo teor e forma, na presença de duas testemunhas, constituindo-se em título executivo judicial.

Carrancas, 17 de julho de 2024.

Eliane Rejane da Silva
Presidente da Câmara Municipal de
Carrancas

Marçal Silva Rodrigues
Imobiliária Carrancas Imóveis

Testemunhas:

R.G.
CPF:

R.G.
CPF: