



PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Licitatório nº 134/2023
Inexigibilidade 020/2023
Aluguel nº 012/2023
Contrato nº 292/2023

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado, **MUNICÍPIO DE OLIVEIRA**, pessoa jurídica de direito público interno, cujo Paço Municipal está localizado na Praça XV de Novembro, 127 – Centro – em Oliveira (MG), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.854.531/0001-81, neste ato representado, por força do Decreto Municipal nº 3717/17, pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. **Luís Eduardo da Silva Pereira**, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Praça XV de Novembro, nº 37- Centro, Oliveira/MG, portador do Documento de Identidade M-842. 049 – SSP/MG e CPF de nº 037.761.836-59, doravante denominado simplesmente de **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. **Gustavo Humberto Faria Gonçalves**, brasileiro, portador do CPF nº 062.500.856-10, residente e domiciliado na Rua Quinze de Novembro, 895, Bairro Rosário, Oliveira - MG, CEP: 35540-000, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, tendo em vista as disposições referentes ao **Processo Licitatório nº 134/2023, Inexigibilidade 020/2023**, resolvem celebrar o presente instrumento, tendo como justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA- DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

1.1. Este contrato decorre do Processo Licitatório nº 134/2023, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DA DESTINAÇÃO:

2.1. O segundo contratante, na qualidade de LOCADOR, dá em locação ao primeiro contratante, na qualidade de LOCATÁRIO, o imóvel de sua propriedade situado à Av. Benjamin Guimarães, 639, Dom Bosco, Oliveira - MG, **destinado exclusivamente a abrigar o grupo familiar de Neiry Teresinha de Oliveira Belmiro**, conforme termo de referencia e ofício da SMDS, documentos constantes no presente processo.

2.2. A execução deverá ser em estrita obediência ao presente Contrato, assim como aos termos do Processo Licitatório n.º 134/2023.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 06 (seis) meses, iniciando-se em 17/08/2023, com término em 16/02/2024.

3.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03
PARA AUTENTICAÇÃO NA SEI CONTEÚDO ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

- 4.1. O valor mensal é **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, correspondendo as parcelas mensais e consecutivas a ser pago no mês subsequente ao vencido, até o dia 15, reajustado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- 4.2. O valor global da presente contratação de aluguel de **R\$3.000,00 (três mil reais)**.
- 4.3. Fica estabelecido que as despesas com o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano – do imóvel serão suportadas pelo LOCATÁRIO – Município de Oliveira.
- 4.4 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 5.1. Entregar, neste ato, ao LOCATÁRIO as chaves do imóvel descrito na cláusula segunda retro, em perfeitas condições de uso e gozo, inclusive estar funcionando perfeitamente a parte elétrica e estar limpo com pintura e caiação, sem necessidade de nenhum reparo, para a validade da presente disposição, devendo ser assinado pelas partes Termo de Vistoria Inicial, sendo descritas as condições do imóvel, equipamentos e demais itens constantes do imóvel.
- 5.2. 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 da Administração;
- 5.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.4. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica;
- 5.5. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 5.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 5.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SEXTA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 6.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- 6.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.3. Realizar, com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 6.5. Devolver, no prazo avençado, independentemente de notificação ou interpelação judicial, o bem locado, podendo ser aditivado o presente termo em atendimento às necessidades do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA- DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03
DATA CONFIRMAÇÃO DO CRI: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



7.1. Fica definido pelas partes que, a critério do LOCATÁRIO, ao final do termo contratual, apurar-se-ão os reparos a serem realizados no imóvel locado, pagando-se a indenização ao LOCADOR em substituição aos reparos.

7.2. A apuração do valor a ser indenizado e pago ao LOCADOR quanto aos reparos e adequações do imóvel no momento da entrega será feita pelo LOCATÁRIO, mediante cotações realizadas pelo setor responsável, devidamente documentadas, que após autuado processo para posterior empenho e pagamento.

7.3. Ratifica o LOCADOR que cessará a obrigação da locação quanto ao aluguel mensal, com a apuração do *quantum* a pagar e sua devida ciência.

7.4. Fica definido que após a ciência do LOCADOR, será entregue o imóvel pelo LOCATÁRIO, na condição que se encontra, recebendo ela as chaves mediante assinatura do Termo de Entrega do Imóvel, não restando quaisquer obrigações pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRAS E BENFEITORIAS:

8.1. É vedada a realização de qualquer benfeitoria no imóvel locado, exceto as necessárias, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ADEQUAÇÃO AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

Os recursos orçamentários destinados à cobertura desta contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

02 – EXECUTIVO MUNICIPAL

010 – Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS

001 – Assistência Social

0008.0244.0022.2089 – Concessão de benefícios eventuais

33390360000000000000 – outros serviços de terceiros – pessoa física

FONTE:1500 FICHA:1167

FONTE:1661 FICHA:1168

CLÁUSULA DÉCIMA- DO REAJUSTE:

10.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

10.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

10.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO:

11.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pelo representante da Administração, nomeado pela Portaria 2.391/2023, Káthia Lobato Assis, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

11.2. O apoio da fiscalização será realizado pela Gestora do Contrato: Juliana Saiuri Nageishi Biancardi.

11.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

11.4. O fiscal do contrato 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.

11.5. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

11.6. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de advertência, multa, impedimento de licitar ou contratar pelo prazo de até 03 (três) anos ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme disposições da legislação pertinente.

12.2. Na aplicação das sanções serão considerados: I- a natureza e a gravidade da infração cometida; II- as peculiaridades do caso concreto; III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes; IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.3. 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 14.133/2021.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03
DATA CONFIRMAÇÃO DO CFI: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO:

13.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento.

13.2. Se, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decidir devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DA MATRIZ DE RISCOS:

14.1. A matriz de riscos considerada parte integrante do presente contrato, referente a esta contratação deverá observar as seguintes cláusulas:

14.1.1. O valor da contratação poderá sofrer alteração e remissão à possível atualização de valores através de índices setoriais ou normativas da área.

14.1.2. A gestora contratual **Juliana Saiuri Nageishi Biancardi**, será responsável pelo acompanhamento dos impactos financeiros durante a execução contratual.

14.2 Os fatos supervenientes da contratação que poderão impactar o contrato, além daqueles gerais inerentes ao procedimento já dispostos em tabela correspondente, poderá incorrer específicos ao objeto, quais sejam:

14.2.1. O imóvel locado perder a serventia para a qual se destinava por circunstâncias alheias à Administração, tais como incêndio, interdição, danos irreparáveis.

14.2.2. Algumas avarias junto ao imóvel que poderão acarretar na reparação.

14.2.3. Alguma alteração junto à titularidade do imóvel, por esbulho, alienação ou qualquer outro.

14.2.4. Locação acima do valor atribuído no mercado para imóveis do mesmo padrão.

14.2.5. Reajustes abusivos.

14.2.6. A contratante não realizar o pagamento da locação no prazo e valor estimado.

14.2.8. O proprietário do imóvel receber uma oferta maior e mais vantajosa e ter o desejo de rescindir o contrato.

14.3. Em casos de riscos provenientes da contratação, o contratante poderá responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes e mitigar substituindo, reparando ou corrigindo, às suas expensas.

14.3.1. Como forma de mitigação das situações dos fatos supervenientes apontados, a Administração tomou as seguintes medidas:

14.3.1.1 Caso o imóvel perca a sua serventia ou apresente avarias que possam comprometer a sua utilização por questões provenientes de atos do contratado, há previsão contratual para estabelecer a sua responsabilização, bem como, nos casos possíveis, efetuar os reparos necessários.

14.3.1.2. Ainda, de modo a prever eventual avaria já existente e, por conseguinte, evitar a reparação por parte desta Administração sem nexos ao ato danoso, foi realizado pelo contratante Termo de Vistoria do imóvel locado- o qual faz parte componente dos documentos de contratação- descrevendo todas as condições do imóvel locado.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03
DATA CONFIRMAÇÃO DA SUI ASSINATURA: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município



Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150

14.3.2. Caso haja alteração da titularidade do imóvel, há previsão contratual garantindo que os novos proprietários mantenham a vigência do contrato firmado, sob pena de responsabilização do contratado, bem como incidência de pena por infração contratual e perdas e danos.

14.3.3. Para evitar uma contratação acima do valor atribuído no mercado, foi realizado por equipe devidamente designada, apuração do valor mercadológico para locações com as mesmas características.

14.3.4. Com o fito de evitar reajustes abusivos, foi estabelecido contratualmente que o valor ajustado não sofrerá reajuste pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses. E, sendo ele prorrogado, foi definido junto ao contrato as condições de reajuste aplicáveis.

14.3.5. Nos casos em que a contratante não conseguir realizar o pagamento da locação no prazo e valor estimados, foram estipuladas situações justificáveis que implicam na ausência de correção do valor contratado, bem como, em casos de sua responsabilidade, índice de correção nos moldes legais.

14.3.6. Ainda, se o proprietário do imóvel receber oferta maior e mais vantajosa e venha a ter o desejo de rescindir o contrato, foram estabelecidas as condições para tal rescisão vir a ocorrer, bem como estabelecidas condições de preferência para esta Administração e a imperiosa necessidade de comunicação prévia, possibilitando a tomada de medidas por parte desta Administração em tempo hábil.

14.4. Quando o contrato for demasiadamente onerado, poderá ser rescindido ou suspenso, a critério da Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL:

15.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este 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.

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

15.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.4. 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.

15.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

16.1. O presente contrato rege-se, inclusive nos casos omissos, pelas normas consubstanciadas na Lei Federal 14.133/21.





PREFEITURA DE OLIVEIRA

Paço Municipal Ministro Eliseu Resende
Procuradoria Geral do Município

Praça XV de Novembro, 127 – Centro – Oliveira-MG – 35.540-000

procuradoria.pmo@oliveira.mg.gov.br – (37) 3332-9150



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO:

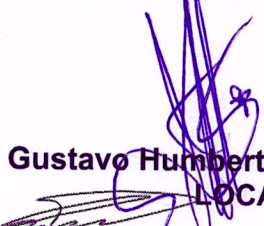
17.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO:

18.1. As partes contratadas elegem, para solução judicial de questões oriundas do presente contrato, o Foro da Comarca de Oliveira (MG), com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas, destinando-se uma via para a Locadora e as demais para o Locatário.

Prefeitura Municipal de Oliveira, em 17 de agosto de 2023.


Gustavo Humberto Faria Gonçalves
LOCADOR

Assinado Eletronicamente por:
LUIS EDUARDO DA SILVA
PEREIRA:03776183659
18/08/2023 15:33:16

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA
Luís Eduardo S. Pereira
Secretário Municipal de Administração
LOCATÁRIO



Assinado digitalmente por:
JULIANA SÁIURI NAGEISHI
BIANCARDI:03923323611
039.233.236-11
31/08/2023 15:56:41

Juliana Saiuri Nageishi Biancardi
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

TESTEMUNHAS:



Assinado eletronicamente por:
DANIEL DE QUEIROZ
938.247.776-49
29/08/2023 19:18:54

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03
DATA CONFIRMAÇÃO DO E-CP: 18/08/2023 15:33 -03:00 -03



