



MUNICÍPIO DE DORES DE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



MINUTA DE CONTRATO (Apêndice TR)

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DORES DE CAMPOS E

As partes adiante qualificadas, como **LOCATÁRIO**, o **MUNICÍPIO DE DORES DE CAMPOS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 18.094.821/0001-08, com sede na Praça Francisco de Castro nº 28, Bairro Centro, CEP 36.213-000, em Dores de Campos/MG, na pessoa de seu Prefeito Municipal, Sr. **MÁRCIO ANTÔNIO PINHEIRO**, e como **LOCADOR**, o Sr. _____, e em observância às disposições das Leis nº 14.133/2021 e nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, resolvem celebrar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Este contrato tem como objeto a locação dos seguintes imóveis:
 - 1.1.1. Imóvel localizado na Rua Francisco Maximiano da Silva, nº 65 LJ, Bairro Centro, em Dores de Campos/MG, visando a instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Saúde;
- 1.2. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS ANEXOS CONTRATUAIS

- 2.1. Faz parte integrante do presente instrumento de contrato, independentemente de transcrição, os documentos abaixo relacionados, de cujo teor as partes declaram ter pleno conhecimento:
 - a) Documento que comprove a propriedade ou posse do imóvel, sendo que esta pode ser comprovada por declaração firmada pelo possuidor;
 - b) Cópia dos documentos pessoais do LOCADOR.
- 2.2. Os documentos mencionados nesta cláusula serão considerados suficientes para, em conjunto com este instrumento de contrato, definir o seu objeto e a sua perfeita execução.
- 2.3. Havendo dúvidas ou divergências em relação ao disposto neste instrumento de contrato e seus anexos, as mesmas serão objeto de acordo entre as partes, prevalecendo o que mais beneficiar ao interesse público, haja vista a supremacia deste sobre o interesse privado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 3.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, 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.
- 3.5. Enquanto vigor o contrato, o **MUNICÍPIO** poderá desocupar todo o imóvel ou parte dele, sem o pagamento de qualquer valor, a qualquer título, bastando para tanto notificar o LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



3.6. 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, e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

- 4.1. O valor mensal da locação é de R\$_____ (_____) para o item 1.1.1, perfazendo um total de R\$_____ (_____), totalizando R\$_____ (_____) por ano.
- 4.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
- 4.3. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando o LOCADOR e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

- 5.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
- 5.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.
- 5.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
- 5.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para ao **LOCATÁRIO**.
- 5.4. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
- 5.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 5.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

- 6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M)**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 6.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 6.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



7.1. 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.

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.2. 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**;

8.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

8.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.6. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, por sua conta e risco, a descrição minuciosa do estado em que foi entregue o imóvel, por meio de laudo de vistoria com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

8.6.1. O laudo de vistoria deverá conter fotos de todos os cômodos do imóvel (piso, pintura, instalações elétricas, luminárias, lâmpadas, vidros, etc.), afim de demonstrar a condição em que o imóvel foi entregue. Depois de concluído e aprovado, o termo de vistoria inicial passará a ser parte integrante do presente instrumento contratual, sendo a ele anexado ao processo administrativo respectivo;

8.6.2. Havendo divergência quanto à descrição constante no laudo de vistoria, o órgão beneficiário do imóvel comunicará, por meio de ofício dirigido ao(à) gestor(a) do contrato, os pontos do laudo sobre os quais diverge, para que o(a) gestor(a) de contrato, em conjunto com o LOCADOR, realize a conferência no local e proceda às correções necessárias;

8.6.3. Em, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias antes do vencimento do prazo de vigência, o LOCADOR deverá elaborar termo de vistoria final provisório e entregá-lo ao(à) fiscal do contrato, que o submeterá à aprovação do **LOCATÁRIO**, verificando as reais condições do imóvel e confrontando com o termo de vistoria inicial.

8.6.4. Em, no mínimo, 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo de vigência, o LOCADOR deverá elaborar termo de vistoria final definitivo e entregá-lo ao(à) fiscal de contrato que procederá conforme o item 8.6.3. supra.

8.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

8.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao **LOCATÁRIO**;



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



- 8.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 8.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel;
- 8.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 8.13. Notificar ao **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 8.14. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 9.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 9.2 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;
- 9.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 9.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.4 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;
- 9.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 9.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 9.5 Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;
- 9.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 9.9 Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- 9.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- 9.10.1 consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 9.10.2 limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



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

9.10.4 rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

9.11 O **LOCATÁRIO** somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

9.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

9.14 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

10.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

10.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

FICHA 246 – 02.004.001.10.122.0060.2.164.3.3.90.36.00

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei nº 14.133 de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

13.1.2. Multa:

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

13.1.2.2. Compensatória de 0,2% (dois décimos por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida;

13.1.2.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o **MUNICÍPIO**, pelo prazo de até dois anos;

13.1.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir ao **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;

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

13.2. 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 nº 14.133 de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

13.3. 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 **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

13.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do **MUNICÍPIO**, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

13.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. 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 LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas na Lei nº 14.133 de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam a Lei nº 14.133 de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos da 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 LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.3. 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 dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente o LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;



MUNICÍPIO DE DORESDE CAMPOS
Praça Francisco de Castro nº 28
CEP – 36.213.000 – Estado de Minas Gerais



14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. 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 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLAÚSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Prados, Estado de Minas Gerais, 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.

Dores de Campos, ____ de _____ de 2024.

MÁRCIO ANTÔNIO PINHEIRO
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS: 1) _____

Nome:

CPF:

2) _____

Nome:

CPF: