



MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº _____/2024

Pelo presente instrumento, de um lado o Município de Ibituruna/MG, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 18.244.418/0001-00, com sede na Rua Regina Nicolau, nº 195, Bairro Cento, nesta cidade de Ibituruna - MG, CEP:37.223-000, representado pelo seu Exmo. Prefeito Sr. Francisco Antônio Pereira, CPF nº -----, neste ato denominado LOCATÁRIO e o(a) Sr(a)., inscrito(a) no CPF nº, neste ato denominado LOCADOR tem, justo e contratado entre si o presente contrato de locação nas condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1- O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na Avenida Presidente Médici nº 590, bairro centro, Ibituruna-MG.

CLAUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, PAGAMENTO E REAJUSTE

2.1 - Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de 01 de abril de 2024, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em **R\$935,24(novecentos trinta cinco reais)**.

2.2 - O valor total global do contrato até 31 de dezembro de 2024 é **R\$8.417,23 (oito mil quatrocentos dezessete reais vinte três centavos)**.

2.3 - O presente contrato poderá ser reajustado anualmente tomando-se por base o índice IGPM, através de aditivo assinado entre as partes.

2.4 – O pagamento referente a presente locação será realizado diretamente ao locador até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 O imóvel destina-se a atendimento do Programa Mais Médicos, o programa através da portaria nº 30 do Ministério da Saúde atualizada pela portaria nº 300.

3.2 Por razões de interesse público poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

3.3 - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pelo Prefeito Municipal.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

4.1 - O prazo de vigência deste contrato é até **31 de dezembro de 2024**, podendo ser prorrogado, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

4.2 - Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

4.3 - O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.



4.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA- DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - O locatário recebe o imóvel no estado de conservação em que se encontra conforme laudo de avaliação e anexo de fotos, e se compromete a entregar o imóvel nas mesmas condições.

5.2 - Ao final do contrato as partes reduzirão a termo as reformas necessárias a entrega do imóvel as quais poderão ser executadas pela municipalidade, ou mediante reembolso ao locador.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1- O LOCADOR é obrigado a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) Responder pelos débitos de IPTU;
- e) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

CLÁUSULA SÉTIMA-DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.2 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel;
- b) Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública a que se destina;
- c) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- f) Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- g) Responder pelos débitos de energia elétrica, e de água, referentes ao mês de abril, haja vista que o imóvel ficou a disposição da Administração;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

CLAUSULA OITAVA- DO FUNDAMENTO LEGAL

8.1 - A contratação por inexigibilidade e licitação tem seu amparo legal no **Art. 74, V da Lei 14.133/21**.

8.2- O presente contrato fundamenta-se nas:

8.2.1 - Leis Federais nº 14.133/21 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

8.3- Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

8.4 - Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.



CLÁUSULA NONA – SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

9.1 - Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

10.1 - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR.

10.2 - As benfeitorias necessárias, bem como as benfeitorias úteis, serão de responsabilidade do LOCADOR.

10.2.1 – O LOCATÁRIO desde que autorizado poderá realizar benfeitorias necessárias ou úteis.

10.2.1 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

10.4 - As benfeitorias voluptuárias (embelezamento), desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.5 - As benfeitorias voluptuárias (embelezamento) não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

11.1:O presente contrato poderá ser rescindido:

11.1.1 - Por mútuo acordo entre as partes;

11.1.2 - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

11.1.3 - Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

11.1.4 - Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

11.1.5 - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

11.2 - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

12.3 - Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir o conserto ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

12.4 - Também fica rescindido o presente contrato, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, e sem direito a indenização, no caso de sinistro, desapropriação, incêndio ou de qualquer fato de força maior que impeça o uso do imóvel.

12.5- Em comum acordo mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - As despesas com a locação do imóvel correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

00286 02.006.001 10 301 0035 2.178 3.3.90.36.00

O empenho de dotações orçamentárias suplementares, ou dotações referentes ao próximo exercício, não caracteriza sua alteração contratual, podendo ser registrado por simples apostila.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES

14.1 - A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, assegurados o contraditório e a ampla defesa:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITURUNA



14.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

14.1.2 - MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

14.1.3 - SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

14.1.4 - 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

14.2 - As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

14.3 - O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

14.4 - O LOCATÁRIO poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1- Este contrato encontra-se vinculado ao processo n _____

19.2- Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

19.3- As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Bom Sucesso/MG, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acordadas as partes, de forma irrevogável, retratável e inarrendável, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas que a tudo presenciaram, para que o contrato possa produzir seus jurídicos e legais efeitos.

Ibituruna, ____ de _____ de 2024.

.....
LOCATÁRIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

I- _____
Nome: _____
CPF: _____

II- _____
CPF: _____