



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS
CONTRATO Nº 008/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO LOCATÁRIO, A CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS/MG, E DE OUTRO, COMO LOCADORA, SANDRA GONÇALVES DE SOUZA DIAS, DE CONFORMIDADE COM AS CLÁUSULAS ESTABELECIDAS ABAIXO:

PROCESSO Nº 16/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 06/2024

ÓRGÃO: Câmara Municipal de Alfenas

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS-MINAS GERAIS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.372.472/0001-09, com sede na Praça Dr. Fausto Monteiro, n.º 85, Centro, nesta cidade, doravante designado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo Presidente da Câmara, Sr. José Carlos de Moraes, brasileiro, casado, portador do CPF/MF n.º 561.035.066-20 e do RG: M-8.073-018 SSP/MG, possuidor da matrícula funcional nº 0431, e, do outro, representado neste ato por **SANDRA GONÇALVES DE SOUZA DIAS**, brasileira, portadora do RG n.º MG-16.146.131 SSP/MG, CPF n.º 418.088.271-04, residente e domiciliada na cidade de Alfenas– MG, Rua João Pinheiro, nº 69, Centro, nesta cidade de Alfenas/MG, doravante designado **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente **CONTRATO** a locação do imóvel localizado no endereço Rua João Pinheiro, 69 – Centro no Município de Alfenas - MG, objeto da matrícula nº 11.536 do Cartório do Registro de Imóveis de Alfenas - MG para a finalidade de abrigar o CIAC – Centro de identificação e atendimento ao cidadão e as instalações da Escola do Legislativo no município de Alfenas, conforme especificações constantes do Termo de Referência, do laudo de avaliação imobiliária para valor de mercado para aluguel e dos demais documentos que instruem o Processo nº 16/2024, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DAS PRORROGAÇÕES

2.1 O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021. A exigência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.3. A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.5. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

2.6. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), perfazendo um valor total de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais).

3.2. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportados exclusivamente pelo mesmo, em sua totalidade, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes deste **CONTRATO** encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento da Câmara Municipal de Alfenas - MG para o presente exercício de 2024, na classificação abaixo:

Institucional Funcional Programática 01.01.01.01.031.0100.4011 Natureza 3.3.90.36.00 FICHA: 093

4.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão a conta dos recursos próprios para atender as despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE E DA REVISÃO

5.1. O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

5.2. O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE.

5.3. O **LOCADOR** deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do **CONTRATO**, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

5.4. Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Câmara Municipal de Alfenas no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo **LOCADOR**.

5.5. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

5.6. O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

5.7. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

5.8. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

5.9. Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial 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**.

5.10. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do **CONTRATO** e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

5.11. Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO** deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo **LOCADOR**.

5.12. A extinção do **CONTRATO** não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro **CONTRATO**, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento;
- b) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- c) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias a conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91;
- d) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas mediante reembolso das despesas, excluídas as multas e juros de mora devidos por atrasos no pagamento pelo **LOCADOR**;
- e) Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;
- f) Realizar, junto com o **LOCADOR**, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;
- h) Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- i) Comunicar ao **LOCADOR** sobre a necessidade de realização de benfeitorias, para que o mesmo tome ciência e autorize por escrito tais reformas/modificações, necessárias à adequação do local para o fim locado;



- j) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- k) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- l) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- m) Averbar o presente contrato junto a matrícula do imóvel logo após a sua publicação;
- n) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devendo ser elaborado Termo de Devolução a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial;
- o) Realizar as recuperações devidas no momento da devolução ou indenizar os respectivos custos desde que haja concordância do **LOCADOR**, exista disponibilidade orçamentária e seja aprovado o pagamento pela autoridade competente a vista da avaliação prévia dos custos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O **LOCADOR** é obrigado a:

- a) Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- d) Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores a locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- e) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- f) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação e regularidade fiscal exigidas para fins de habilitação;
- g) Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato quanto não houver mais interesse na prorrogação;
- h) Informar o **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

i) Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

8.1. O **LOCATÁRIO** designa Leonardo Guimarães Giusto, matrícula 0209, como servidor responsável pela fiscalização e gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

a) Verificar a manutenção das condições de habilitação do **LOCADOR**, acompanhar o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

b) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário a regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos a autoridade competente para as providências cabíveis;

c) Comunicar ao setor responsável pelo **CONTRATO**, em tempo hábil, a iminência do término do **CONTRATO** sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;

d) Comunicar por escrito ao setor responsável pelo **CONTRATO** as faltas cometidas pelo **LOCADOR** que sejam passíveis de aplicação de penalidade.

e) Solicitar abertura de processo administrativo visando a aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;

f) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

g) Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;

h) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;

i) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.

8.2. A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do **CONTRATO**, conforme termo em anexo.

8.3. A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente **CONTRATO**, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.

8.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas a autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

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

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

9.1. O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

9.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, poderão ser indenizadas pelo **LOCADOR** e, nesta situação, caso seja efetivada a indenização, permitem o exercício do direito de retenção.

9.3. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

9.4. As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.

9.5. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado as suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

10.1. As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

10.3. Registros que não caracterizam alteração do **CONTRATO** podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.4. Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

10.5. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

11.1. O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

a) Por mútuo acordo entre as partes;

b) 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

- c) No interesse do serviço público;
- d) Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- e) Por inadimplemento contratual.

11.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir 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 60 (sessenta) dias;

11.3. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

11.4. A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

11.5. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

11.6. Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 5º dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do **LOCADOR**.

12.2. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, verificados por culpa única e exclusiva do **LOCATÁRIO**, fica convencionado que a taxa de atualização financeira será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

SIGLA	SIGNIFICADO/ DESCRIÇÃO
EM	Encargos Moratórios
N	Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.
VP	Valor da parcela a se paga.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFENAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

TX	INPC
I	Índice de atualização financeira, assim apurado: $\frac{TX}{()}$ $I = \frac{100}{365}$

12.3. A atualização financeira prevista nesta cláusula será incluída no pagamento do mês seguinte ao da ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato a época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE DO CONTRATO

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Pública (PNCP) em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, como condição de sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca do Alfenas/MG para dirimir os litígios decorrentes deste **CONTRATO** que não puderem ser compostos pela conciliação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.

E, como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente instrumento contratual, em 02 (duas) vias, o qual depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes.

Alfenas/MG, 06 de março de 2024.

JOSÉ CARLOS DE MORAIS – Presidente da Câmara

CPF: 561.035.066-68

LOCATÁRIO

SANDRA GONÇALVES DE SOUZA DIAS

CPF 418.088.271-04

LOCADOR

TESTEMUNHAS: Ademir Junior Monteiro
Biana do Carmo