



VIA PROCESSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS  
Superintendência de Licitações e Compras

TERMO DE CONTRATO

DISPENSA Nº 053/2020  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 172/2020  
SOLICITAÇÃO Nº 1561/2020

**TERMO DE CONTRATO Nº 237/2020 - LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O  
MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA E CARLOS JOSE  
DOS ANJOS**

O **MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, com sede na Avenida VIII, nº. 50, Carreira Comprida, na cidade de Santa Luzia/MG, inscrito no CNPJ sob o nº 18.715.409/0001-50, neste ato representado pelo Sr. **BRUNO MÁRCIO MOREIRA DE ALMEIDA**, Secretário Municipal de Obras, portador do CPF nº 063.467.426-98, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e Sr. **CARLOS JOSE DOS ANJOS**, portador da Carteira de Identidade nº 361223183, expedida pelo (a) SSP-SP, e CPF 851.837.336-00, com domicílio na Rua Papa Gregorio, nº 100, Bairro Ouro Minas, na cidade de Belo Horizonte – MG, doravante designada **LOCADOR**, tendo em vista o que consta na **Dispensa de Licitação 053/2020**, Proc. Adm. 172/2020, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato nº 237/2020, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** na **Rua Geraldo Teixeira Da Costa, 1403, bairro São Benedito**, para o atendimento da Secretaria Municipal de Obras, conforme especificações e documentações contidas na Dispensa de Licitação nº 053/2020.

1.2. A locação de que trata este termo de contrato se destina única e exclusivamente para a moradia da família do **Sr. Aldemir da Costa**, CPF 033.692.316-38, Carteira de Identidade MG 14.768.575, beneficiária de um acordo de Indenização por Declaração de Utilidade Pública devido a obras realizada pelo PAC.

1.3. O presente Termo de Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGIME LEGAL**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

A



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 3.1. Entregar o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, e em estrita observância das especificações de sua proposta e em conformidade com a descrição no laudo de avaliação.
- 3.2. 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 LOCATÁRIA;
- 3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.8. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas com energia elétrica, água, esgoto e IPTU, limpeza e outras cobranças do Município ou Estado que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, durante o período de locação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

- 4.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, não alterando a destinação da locação sob qualquer pretexto e devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.4. Requerer, expressamente, autorização do LOCADOR para a realização de qualquer tipo de reforma ou construção;
- 4.5. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.6. 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;
- 4.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, fazendo à sua custa exclusiva todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.8. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.9. Quando da devolução do imóvel/espço 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/espço 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.
- 4.10. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 4.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

**4.13.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**4.14.** Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

**4.15.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

**4.16.** 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 QUINTA - DAS BENFEITORIAS**

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

**5.1.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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.

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

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**6.1.** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 27 (vinte e sete) de novembro de 2020 (dois mil e vinte) e encerramento em 27 (vinte e sete) de novembro de 2021 (dois mil e vinte e um), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

6.2. 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.

6.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

7.1. 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.

**CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR E DO PAGAMENTO**

8.1. O CONTRATANTE pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais), perfazendo o valor global de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) anual.

8.2. O aluguel vence no quinto dia útil de cada mês, a contar da sua assinatura.

8.3. O pagamento será efetuado através de depósitos bancários na conta corrente do representante legal.

8.4. Os preços estabelecidos neste contrato são fixos e irrevogáveis pelo prazo do contrato, salvo mudança na Política Econômica após o decurso de no mínimo 12 meses, quando será utilizado para reajuste o INPC ou outro índice que o substitua, determinado pelo Governo Federal, o que faculta a celebração de Termo Aditivo.

8.5. A mudança superveniente da política econômica adotada pelo Governo Federal, no tocante a preços, reajustamento ou outra qualquer condição que repercuta na execução do presente contrato, deverá ser ao mesma adaptada, mediante o competente aditamento.

**CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

9.1. 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 ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, 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.

9.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. Os recursos financeiros para pagamento de despesas decorrentes deste contrato correrão a conta da dotação orçamentária abaixo transcrita:

02.013.002 SUPERINT. DE OBRAS PÚBLICAS

15.452.2001.2427 – Manut. da Superint. De Obras Públicas

3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços Terceiros – Pessoa Física

FICHA: 640

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CESSÃO, TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO**

11.1. O imóvel locado não poderá ser objeto de cessão, transferência ou sublocação sob qualquer pretexto, sob pena de rescisão deste termo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

12.1. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado, quando findo ou rescindindo o contrato, nas mesmas condições as quais o recebeu, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

13.1. O presente contrato somente poderá ser rescindido pelo LOCADOR em caso de requisição do imóvel para fins de habitá-lo ou fazer uso pessoal, sendo vedada a requisição para locação a terceiros. Nesta hipótese, deverá requerer formalmente o imóvel à Autoridade máxima do Município com antecedência mínima de 120 (cento e vinte dias).

13.2. A Administração Pública poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, sem a incidência de multa rescisória.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS SANÇÕES**

14.1. Pelo descumprimento total ou parcial do presente contrato o LOCADOR ficará sujeito as penalidades previstas na Lei n.º 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO**

15.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

15.2. 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.

15.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS ALTERAÇÕES**

16.1. O presente contrato poderá ser alterado, conforme hipóteses previstas na Lei n.º 8.666/93, por Termo Aditivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS**

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS**  
**Superintendência de Licitações e Compras**

**18.1.** A contratante fará a publicação do resumo deste contrato no “Minas Gerais” para os efeitos legais previstos na legislação pertinente.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO**

**19.1.** As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Santa Luzia, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustadas, firmam este instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Santa Luzia, 27 de novembro de 2020.

BRUNO MARCIO  
MOREIRA  
ALMEIDA:06346742698

Assinado de forma digital por  
BRUNO MARCIO MOREIRA  
ALMEIDA:06346742698  
Dados: 2020.11.27 15:58:45  
-03'00'

**BRUNO MÁRCIO MOREIRA DE ALMEIDA**  
**Locatário**  
Secretário de Obras  
Município de Santa Luzia

**CARLOS JOSE DOS ANJOS**  
**Locador**

**TESTEMUNHAS:**

1-

2-