



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

DISPENSA Nº 030/2022
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 11336/2022

TERMO DE CONTRATO Nº 137/2022 DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA
LUZIA E EMPRESA MACAÚBAS
CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

O **MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, com sede na Avenida VIII, Nº. 50, Carreira Comprida Santa Luzia/MG, inscrito no CNPJ sob o nº 18.715.409/0001-50, neste ato representado pela Secretária de Cultura e Turismo, Sra. **JOANA MARIA TEIXEIRA COELHO MOREIRA** portadora do CPF nº 043.608.076-19, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Decreto Nº: 3.338, de 13 de agosto de 2018, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **MACAÚBAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.716.895/0001-96, com sede na Rua Direira 654, Centro, Santa Luzia/MG, CEP 33010-000, neste representada por **ALEX DOLABELA ALVES**, CPF nº 758.566.706-04, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta na dispensa de Licitação nº 030/2022, Proc. Adm. 11336/2022, e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as Cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este termo de contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** na Rua Direita nº 755, Bairro Centro, CEP 33146-228, na cidade de Santa Luzia – MG, para o atendimento da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, conforme especificações e documentações contidas na Dispensa de Licitação nº 030/2022.

1.1. 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 precípua da Administração, cuja necessidade de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1. Entregar o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, 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.;



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



- 3.3. Garantir, durante o tempo de 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/espaco 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 deste 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;
- 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/ espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.
- 4.6. Realizar a 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 ao LOCADOR, 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;



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

- 4.8. Os vícios e/ou defeitos que não contarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- 4.9. Quando da devolução do imóvel/ espaço 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/ espaço 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;
- 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 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 aplicada, 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 / espaço físico locado.

CLAUSULA 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 detenção, 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.



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

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 seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGENCIA E DA PRORROGAÇÃO

6.1. 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.

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 VIGENCIA 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.

CLAUSULA OITAVA – DO VALOR E DO PAGAMENTO

8.1. O CONTRATANTE pagará ao LOCADOR o valor mensal de **R\$ 8.000,00 (Oito mil reais)**, perfazendo o valor global de **R\$96.000,00 (Noventa e seis mil 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 irremovíveis pelo prazo do contrato, salvo mudança na Política Econômica após o decurso de no mínimo 12 meses, quando será utilizado para reajuste o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) 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 a mesma adaptada, mediante o competente aditamento.



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

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro índice que o substitua, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (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.

CLAUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

MANUT. SEC. MUN. DE CULTURAE TURISMO
3390390000 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
Ficha 761 Fonte: 100
Valor anual: R\$ 96.000,00

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

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).



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



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.

CLAUSULA 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 SETIMA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas clausulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 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.

CLAUSULA DECIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO

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.



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

Santa Luzia, 09 de Agosto de 2022.



JOANA MARIA TEIXEIRA COELHO MOREIRA

Locatário
Secretária de Cultura e Turismo

JOANA MARIA
TEIXEIRA COELHO
MOREIRA:0436080761
9

Assinado de forma digital por
JOANA MARIA TEIXEIRA COELHO
MOREIRA:04360807619
Dados: 2022.08.11 11:07:50
-03'00'

ALEX DOLABELA ALVES
Locador

TESTEMUNHAS:

- 1-
- 2-

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Cartorio Modestino Gonçalves Filho - MG

Reconheço, por SEMELHANÇA a (s) assinatura (s) de ALEX DOLABELA ALVES.
Santa Luzia, 12/08/2022 *chpousandrade*

SELO DE CONSULTA: FUD36070
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2044.2751.6313.6047

Quantidade de atos praticados: 1
Ato (s) praticado (s) por: Marisa Alves de Sousa Andrade - ESCRIVENT AUXILIAR

Emol: R\$ 7,04 - T.F.J.: R\$ 2,19 - Valor Final: R\$ 9,23 - I.S.S.: R\$ 0,13
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ABY966105