

**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

**CONTRATO Nº. 071/2022**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 058/2022  
TERMO DE DISPENSA Nº. 018/2022**

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRACATU/MG E O SR. JAIR SOARES FAGUNDES , PARA OS FINS NELE INDICADOS.**

A Prefeitura Municipal de Ibiracatu/MG pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua do Comércio, nº. 341, Bairro Centro, Ibiracatu –MG, CEP: 39.455-000, inscrita no CNPJ sob o Nº 01.612.477/0001-90 neste ato representado pelo Prefeito, o Sr. Arlis Soares Coutinho, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO** e o SR. **JAIR SOARES FAGUNDES** , brasileiro, inscrito no CPF nº.077.710.158-08, residente na Rua do comércio nº 338, centro, biracatu/MG, CEP: 39.455-000, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente contrato de fornecimento, nos termos da Lei nº. 8.666/93 e alterações posteriores, exarada do **Processo Administrativo nº. 058/2022 Termo de Dispensa 018/2022**, e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, que reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

**2. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**3.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua do Comércio, 665, Centro, Ibiracatu, para abrigar as instalações e funcionamento do Arquivo Municipal.

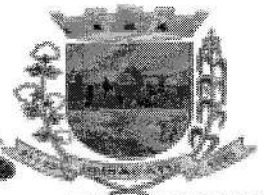
**4. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**4.1.** 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, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

**5. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**5.1.** O LOCADOR obriga-se a:

**5.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se



**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**5.1.2.** 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;

**5.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

**5.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**5.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**5.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**5.1.8.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

**5.1.9.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica;

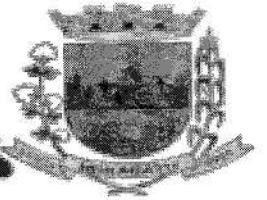
**5.1.10.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**5.1.11.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**6. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**6.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**6.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;



CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90

**6.1.2.** 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;

**6.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**6.1.4.** 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;

**6.1.5.** Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**6.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;

**6.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**6.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

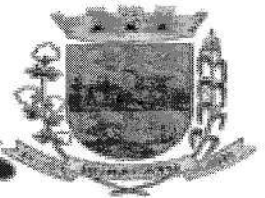
**6.1.9.** Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**6.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

**d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

**e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

**f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

**g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**h.** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

**i.** reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

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

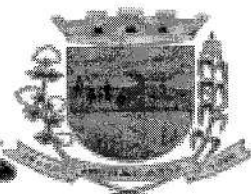
**6.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

#### **7. CLÁUSULA QUINTA -DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

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

**7.1.2.** A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**7.1.3.** 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.



CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90

## **8. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO E DO VALOR DO ALUGUEL**

8.1.1. As despesas decorrentes da locação do presente imóvel correrão a expensas da seguinte dotação orçamentária:

- 010104.122.0002.2009.3339036000000 - 0100 2048-6

8.1.2. O valor do aluguel será de **RS 706,68 (Setecentos e seis reais e sessenta e oito centavos)**, mensais, perfazendo o montante de **RS 8.480,16 (Oito mil, quatrocentos e oitenta reais e dezesseis centavos)**.

8.1.3. 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 à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

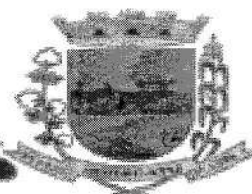
8.1.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **9. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

9.1.1. O primeiro pagamento do aluguel será efetuado imediatamente na assinatura do contrato e os demais serão pagos mensalmente, até o **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido, mediante transferência bancária a ser creditada na conta em nome da LOCADORA, sendo de responsabilidade desta fornecer à LOCATÁRIA os dados bancários no prazo de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente instrumento.

9.1.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.1.3. 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 iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.



**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

**9.1.4.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

#### **10. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**10.1.1.** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 01 de Junho de 2022, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**10.1.2.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**10.1.3.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**10.1.4.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

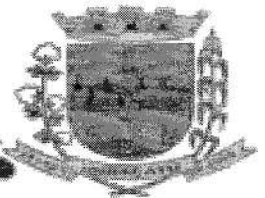
#### **11. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**11.1.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado.

#### **12. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE**

**12.1.1.** 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, 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.

**12.1.2.** 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.



CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90

**12.1.3.** 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.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.1.** 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.

**13.1.2.** 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.

**13.1.3.** 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.

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

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

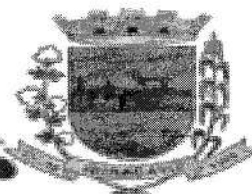
**14.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**15.1.1.** 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:

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

**b.** Multa:



**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

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

**c. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.**

**d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Ibiracatu/MG, pelo prazo de até dois anos;**

**e. 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 própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;**

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

**15.1.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:**

**15.1.4. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;**

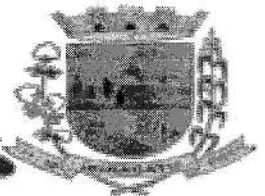
**15.1.5. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.**

**15.1.6. 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.**

**15.1.7. 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.**

**15.1.8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados**





**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

judicialmente.

**15.1.9.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (**trinta**) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**15.1.10.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**16.1.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta o LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

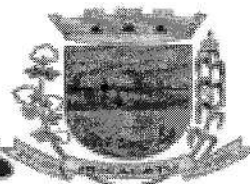
**16.1.3.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**16.1.4.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**16.1.5.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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.

**16.1.6.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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



FL. \_\_\_\_\_

**CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90**

**16.1.8.** 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.

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

**16.1.10.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;**

**16.1.11.** Indenizações e multas.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**17.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas 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.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o foro da Comarca de São João da Ponte/MG, 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.

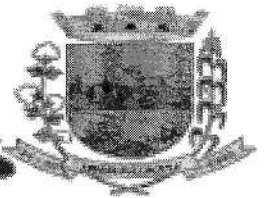
Ibiracatu/MG, 01 de Junho de 2022.

PELO CONTRATANTE:

  
**ARLIS SOARES COUTINHO** Arlis Soares Coutinho  
**PREFEITO MUNICIPAL** CPF: 041.301.016-33  
Prefeito Municipal de Ibiracatu-MG

PELA CONTRATADA:

  
**JAIR SOARES FAGUNDES**  
CPF: 077.710.158-08



CNPJ Nº. 01.612.477/0001-90

FL. \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

NOME: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_