

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato nº 040/2024
Processo nº 025/2024

Município de Rio Doce, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, em exercício o Sr. **Mauro Pereira Martins**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Dr. Pedro Palermo, n.º 05, Centro, portador da Carteira de Identidade N.º M-1293397 e inscrito no CPF sob o N.º 399.039.666-87, denominado Locatário, e de outro, **Ana Maria Vidal Pena**, regularmente inscrita no CPF 891.855.106-10, residente e domiciliada na Rua Coronel João José, n.º 44, centro, Rio Doce, Minas Gerais, CEP 35442-000, doravante denominado Locador, tendo em vista o que consta no processo de número acima indicado e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente de processo de contratação direta formalizada nos termos do art. 74, inciso V, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. O presente contrato tem por objeto Locação de 3 (três) imóveis situados à Rua Antônio Biágio Ferrari, 223, Centro; Rua Coronel João José, 51, Centro; Rua José Januário dos Santos, 233, Centro, ambos em perímetro urbano, no município de Rio Doce/MG, com estrutura para atender as necessidades das áreas interditadas na Escola Municipal Coronel João José, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.
- 1.2. Considera-se parte integrante do presente instrumento, como se nele estivessem transcritos, os seguintes documentos:
 - 1.2.1. Laudo de vistoria do imóvel;
 - 1.2.2. Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência; e
 - 1.2.3. Autorização da Contratação Direta.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do termo de contrato, observada a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro, nos termos do art. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021.
 - 2.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 2.2. O contrato poderá ser prorrogado por até 10 anos, conforme previsão expressa no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021 e art. 3º da Lei 8.245/1991.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

- 3.1. O regime de execução contratual será de caráter contínuo e de regime indireto.
- 3.2. A gestão do contrato competirá ao servidor Marcos Antônio Matias.
- 3.3. A fiscalização do contrato competirá ao servidor(a) Carlos Eduardo Tenório da Silva.
 - 3.3.1. Na ausência do servidor que ocupa o cargo acima, os responsáveis tanto pela gestão quanto pela fiscalização serão os servidores que estiverem atuando em

substituição aos referidos cargos.

3.3.2. Compete ao Gestor do Contrato as atribuições definidas em regulamento próprio do Município conforme indicado na fase preparatória do certame, destacando-se as funções de exercer os atos de administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, acompanhar o prazo de vigência do contrato, apurar junto ao fiscal de contrato o efetivo cumprimento contratual, inclusive do ponto de vista do cumprimento qualitativo, quantitativo e dos prazos de execução, para promoção da apuração em processo administrativo em razão de descumprimento contratual e para fins de aplicação das sanções cabíveis.

3.3.3. Compete ao Fiscal do Contrato acima identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, inclusive do ponto de vista do cumprimento qualitativo, quantitativo e dos prazos de execução, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com o locador, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato.

3.3.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio eventuais ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

3.3.4. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei Federal nº 14.133/21.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. PREÇO:

5.1.1. O valor total do contrato é de **R\$ 19.634,40. (dezenove mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos)**, observado o valor unitário e total por item abaixo indicado:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	Locação de imóvel situado à Rua Coronel João José, nº 51.	Mês	12	R\$1.636,20	R\$19.634,40
TOTAL				R\$ 19.634,40	

5.1.2. 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, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

5.2. FORMA DE PAGAMENTO

5.2.1. O pagamento será realizado através de transferência eletrônica em conta bancária de titularidade do locador, a ser indicada no documento fiscal ou por outro meio formal.

5.2.1.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a transferência eletrônica de pagamento.

5.3. PRAZO DE PAGAMENTO

5.3.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

5.3.2. O valor deverá ser creditado junto ao: **Cooperativa Sicoob, conta corrente 45.976-3, agência 3164.**

5.3.2.1. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.4.1. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

5.4.2. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, correspondente aos juros estabelecidos no artigo 1F da Lei 9494/97, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

6. CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE

6.1. Os valores constantes do aluguel e também do saldo remanescente do investimento serão ambos, reajustados na mesma data e mesmo índice medido pelo INPC acumulado período de 12 (doze) meses da contratação.

6.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado

a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

- 6.3. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 6.4. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 6.5. O reajuste será realizado por apostilamento.

7. 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, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 8.1. O Município obriga-se a:

- 8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.1.2. 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;
- 8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;
- 8.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 8.1.9. Entregar imediatamente ao 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;
- 8.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto (se houver a cobrança);
- 8.1.11. 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.

9. CLAÚSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
- 9.1.2. 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 Administração.
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8. Pagar impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 9.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulicos e a rede elétrica;
- 9.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 9.1.11. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENEFETORIAS E CONSERVAÇÃO

- 10.1. 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.
 - 10.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 10.2. 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.
- 10.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado

quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

11.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – GARANTIA E EXECUÇÃO

12.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

13.1. Nos termos dos arts. 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021, serão aplicadas as sanções administrativas nas seguintes hipóteses:

13.1.1. Advertência, aplicável ao responsável que der causa à inexecução parcial do contrato quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.1.2. Impedimento de licitar e contratar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, aplicável ao responsável que:

13.1.2.1. Incorrer na inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao Município de Rio Doce, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

13.1.2.2. Incorrer na inexecução total do contrato;

13.1.2.3. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

13.1.2.4. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

13.1.2.5. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

13.1.2.6. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

13.1.3. Declaração de idoneidade para licitar ou contratar, aplicável ao responsável que:

13.1.3.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

13.1.3.2. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

13.1.3.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

13.1.3.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

13.1.3.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/20132;

- 13.1.3.6. Nas infrações administrativas indicadas no subitem 13.1.2 e subitens que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar.
- 13.1.4. Multa, a ser aplicada ao responsável que der causa a infrações administrativas será calculada observando o valor mínimo de 0,5% (meio por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) do contrato licitado ou celebrado no caso de contratação direta na hipótese do responsável que der causa a infrações administrativas puníveis com as sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade indicadas neste edital, observada a cumulação de aplicação de sanções prevista no §7º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.
- 13.1.5. Sem prejuízo de aplicação do disposto no item 13.1.4, será aplicável a penalidade de multa:
- 13.1.5.1. Igual ou superior a 0,5% (meio por cento) e igual ou inferior a 15% (quinze por cento) para as seguintes infrações administrativas:
- 13.1.5.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado;
- 13.1.5.1.2. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 13.1.5.1.3. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- 13.1.5.2. Superior a 15% (quinze por cento) e inferior ou igual a 30% (trinta por cento) para as seguintes infrações administrativas:
- 13.1.5.2.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa.
- 13.1.5.2.2. Fraudar a licitação.
- 13.1.5.2.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:
- 13.1.5.2.4. Agir em conluio ou em desconformidade com a lei.
- 13.1.5.2.5. Induzir deliberadamente a erro no julgamento.
- 13.1.5.2.6. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.
- 13.1.5.2.7. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.
- 13.2. A sanção administrativa de impedimento de licitar e contratar impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito do Município de Rio Doce pelo prazo máximo de 03 (três) anos.
- 13.3. A sanção administrativa de inidoneidade para licitar e contratar impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da administração direta e indireta de todos os Entes públicos da federação pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.
- 13.4. Se o valor aplicado pela sanção, somado às indenizações cabíveis, ultrapassar o valor

de pagamento eventualmente devido pelo Município de Rio Doce ao locador, será promovida de forma cumulativa:

- 13.4.1. A compensação da sanção e eventuais indenizações no valor pendente de pagamento ao locador;
 - 13.4.2. Eventual diferença não compensada no item anterior seja descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 13.5. A aplicação das sanções administrativas previstas neste termo de contrato não exclui, nem afasta, a obrigação de reparação de integral de eventual dano causado ao Município de Rio Doce.
- 13.6. A dosimetria das sanções administrativas e o respectivo processo administrativo de apuração e eventual responsabilização mediante aplicação de sanção administrativa observará o regulamento próprio expedido constante de endereço eletrônico no sítio oficial do Município de Rio Doce.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 14.1. Ressalvada a hipótese de prorrogação contratual prevista no item 2.2, o contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes, sem prejuízo de aplicação das penalidades indicadas na cláusula décima primeira.
- 14.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 14.3. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
- 14.4. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
- 14.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 14.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e
 - 14.4.3. Indenizações e multas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

01.09.12.361.0188.2129.3.3.90.36.00

- 15.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

- 16.1. Os casos omissos serão decididos pelo Município de Rio Doce, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, pelas normas e princípios gerais dos contratos.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ALTERAÇÕES

- 17.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.



MUNICÍPIO DE RIO DOCE

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 17.2. O locador é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 17.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.
- 17.4. 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.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

- 18.1. Incumbirá ao Município de Rio Doce, providenciar a publicação deste instrumento no Diário Oficial do Município nos termos e condições previstas no art. 94 c/c o art. 176, ambos da Lei nº 14.133/21.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO

- 19.1. É eleito o Foro da Comarca de Ponte Nova para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Rio Doce, 12 de abril de 2024.

Município de Rio Doce

Mauro Pereira Martins
Prefeito Municipal

Locador

Ana Maria Vidal Pena

Testemunhas:

Nome: Danila Aparecida de Souza
CPF: 105.880.246-19

Nome: Marcos Antônio Matias
CPF: 047.855.436-20