

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO Nº 007/2025, CELEBRADO ENTRE O INSTITUTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS DE ITAÚNA E SILVÂNIA MARINHO FONSECA DE OLIVEIRA.

O INSTITUTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS DE ITAÚNA, com sede na Rua Coronel João Cerqueira Lima ,167 centro, Cidade Itaúna/MG, inscrito no CNPJ – 00.124.513/0001-04, neste representado pelo seu diretor geral(interino) Helton José Tavares da Cunha, Inscrito no CPF sob o número 995.775.346-00, portador do RG nº MG7491297 matricula 122-7, doravante denominado **LOCATÁRIO** , e SILVÂNIA MARINHO FONSECA DE OLIVEIRA (40%) , Brasileira , viúva, inscrita no cpf sob número 698.026.886-49 , portadora do RG nº 2.978.958 , residente e domiciliada na Rua Silva Jardim , 233 Ap-202 , a qual responderá legalmente e judicialmente pelo presente contrato, MARCELO FONSECA DE OLIVEIRA (30%) inscrito no CPF sob nº 102.037.396-20, portador do RG nº 16.833.049 e SAMUEL FONSECA DE OLIVEIRA (30%) inscrito no CPF sob número 079.793.266-60, portador do RG Nº 14.449.734, doravante designados **LOCADORES** , em observância às disposições da Lei nº 8.245 de 18 Outubro de 1981 e da **Lei 14.133/2021**, resolvem celebrar o presente contrato de LOCAÇÃO , mediante cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1.Cláusula Primeira – Do Objeto

Este contrato tem como objeto a Locação do imóvel situado a Rua Coronel João Cerqueira Lima 167, Centro, no município de Itaúna/MG.

2.Cláusula Segunda – Da Inexigibilidade de Licitação

O presente termo de contrato é formalizado com fundamento na Lei nº 14.133/2021, no artigo 74, inciso V, que estabelece a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária a escolha do imóvel.

3.Cláusula Terceira - Dos Deveres e Responsabilidade da locadora

3.1 A Locadora, obriga-se:

*M. Durval*

- 3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.3 Manter, durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a Locação;
- 3.1.5 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas vedada a quitação genérica;
- 3.1.6 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.7 Entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitações e qualificações exigidas no processo de Inexigibilidade;
- 3.1.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alteração de titularidade do imóvel inclusive com apresentação da documentação correspondente;

4.Claúsula Quarta- Dos Deveres e Responsabilidades do Locatário

4.1 O Locatário, obriga-se

- 4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato de locação;
- 4.1.2 Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no termo do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4 Restituir o imóvel, finda locação nas condições que em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial (1º contrato feito em 2019), salvo desgastes e deteriorações decorrente do uso normal;
- 4.1.5 Comunicar a LOCADORA qualquer dano defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

M. Oliveira



4.1.6 Realizar o imediato reparo dos danos verificados do imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

4.1.8 Entregar imediatamente a LOCADORA os documentos de cobrança de tributo e encargos condominiais, cujo o pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.9 Pagar as despesas de telefone, e de consumo de Luz, água e esgoto;

4.1.10 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;

5. Cláusula Quinta -Das Benfeitorias e Conservação

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizada 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 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis para ao desempenho das suas atividades;

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

6.Cláusula Sexta – Do Valor do Aluguel

6.1 O valor do Aluguel mensal é de R\$ 4.318,98 (Quatro mil trezentos e dezoito reais e noventa e oito centavos)

7.Cláusula Sétima – Do Pagamento

7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, improrrogavelmente até o 5º do mês subsequente ao vencido, pelo LOCATÁRIO por transferência/depósito em agência bancária e conta indica pela LOCADORA.



M. Durvina

7.2 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, ou ainda, circunstâncias que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA 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 o LOCATÁRIO.

7.3 O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que por ventura não tenha sido acordada neste Contrato de Locação.

8. Cláusula Oitava – Da Vigência e da Prorrogação

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 meses (1 ano), com início da data de 05/06/2025 a 05/06/2026, nos termos do artigo 3º da lei nº 8.245 de 1981, podendo, por interesse da Administração do IMP, ser prorrogado por períodos sucessivos de acordo com a lei 14.133/2021.

8.1.2 A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, nos termos da lei 14.133/2021.

8.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 06 meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. Cláusula NONA – Da Vigência em Caso de Alienação

9.1 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.

10. Cláusula Décima – Do Reajuste

10.1 Será admitido reajuste do valor locatício mensal, em contrato com o 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 o subsequentes.

Am. Durva

10.2 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;

11. Cláusula Décima Primeira – Da Fiscalização

11.1 A fiscalização do presente contrato de Locação será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.1.2 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.

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

12. Cláusula Décima Segunda – Das alterações

12.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

13. Cláusula Décima Terceira – Da Rescisão Contratual

13.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este termo de contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução das dos valores de multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, ate o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.2.1 Nas Hipóteses de rescisão de que tratam no artigo 137 da Lei 14.133/2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Andressa

13.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificados, nos termos do artigo 137 da Lei 14.133/2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30(trinta) dias.

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

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal com aviso de recebimento.

13.3 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.4 O termo de rescisão deverá indicar conforme o caso:

13.4.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.4.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.4.3 Indenizações e multas;

14. Cláusula Décima Quarta – Dos Casos Omissos

14.1 Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15. Cláusula Décima Quinta – Do Foro

15.1 Fica eleito o foro Itaúna/MG, com exclusão de qualquer outros, por mais privilegiado que seja, para diminuir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmaram o presente contrato em 02(duas) vias



de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinado.

Itaúna, 05 de junho 2025

Silvânia Marinho Fonseca de Oliveira
CPF- 698.026.886-49

Helton José Tavares da Cunha
Cpf – 995.775.346-00

Testemunha -

Cassiano Rocha de Oliveira
Cpf- 008.3821.136-85

Testemunha -

Poliana do Santos Rocha
CPF – 143.036.886-14