

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

O INSTITUTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOA DE ITAÚNA, com sede na Rua Coronel João de Cerqueira Lima, 167 - Centro, na cidade de Itaúna/Estado MG, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.124.513/0001-04, neste ato representado pelo Diretor Geral HELI DE SOUZA MAIA, inscrito no CPF sob o nº 326.485.536-49, portador do RG nº M -1.767.127, matrícula 089-7, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e SILVÂNIA MARINHO Fonseca de Oliveira (40%), brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o nº 698.026.886-49, portadora do RG nº 2.978.958, residente e domiciliada na Rua Silva Jardim, 233 apto 202, a qual responderá legalmente e judicialmente pelo presente Contrato, MARCELO FONSECA DE OLIVEIRA (30%), inscrito no CPF sob o nº 102.037.396-20, portador do RG nº MG -16.833.049 e Samuel Fonseca de Oliveira (30%), inscrito no CPF sob o nº 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 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Contrato tem como objeto a locação do imóvel situado na Rua Coronel João de Cerqueira Lima, 167, bairro Centro, no Município de Itaúna / MG.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

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".

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

*Ma. Oliveira* 

**3.1. A LOCADORA obriga-se a:**

**3.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**3.1.2.** Garantir, durante o tempo da 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 à 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 habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**3.1.9.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.


**4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:**

**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 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;

**4.1.3.** 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;

*Am. Oliveira* 

**4.1.4.** 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;

**4.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.6.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados 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 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 ao LOCATÁRIO;

**4.1.9.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, 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, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;



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

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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.** O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis 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**

*medeiros*  

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS).

6.2. 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 ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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.

## 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 em moeda corrente no país, mediante recibo devidamente assinado.


7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. 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 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.

7.4. O pagamento será efetuado, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou em carteira com recibo devidamente assinado.

7.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato de Locação.

## 8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

*md Durvira* 

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 05 (**cinco**) anos, com início na data de 22/05/2019 e encerramento em 21/05/2024, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

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 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.

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 SEGUNDA - 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.

11.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas

*am Durvina* *[assinatura]* *[assinatura]*

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.

**11.1.2.** As decisões e providências que ultrapassem 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 TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

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

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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 à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

**13.2.** 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.

**13.2.1.** 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 da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**13.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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

*amburina* 

notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**13.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou 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 a situação.

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

**13.4.** 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.

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

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

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

**13.5.3.** Indenizações e multas.



#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**14.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas 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.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

**15.1.** Fica eleito o foro Itaúna - 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.

*am. Durvicia*  

Itaúna (MG), 25 de abril de 2019



Silvânia Marinho Fonseca de Oliveira

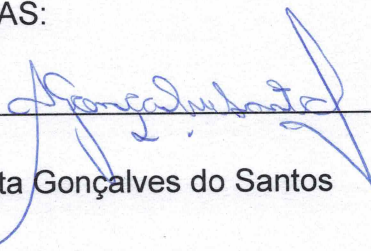
CPF : 698.026.886-49



Heli de Souza Maia

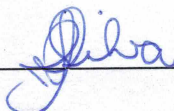
CPF: 326.485.536-49

TESTEMUNHAS:



Maria Antonieta Gonçalves do Santos

CPF: 858.232.796-04



Ícaro Augusto da Silva

CPF: 082.778.156-38