



# Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 18.313.825/0001-21

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 11/2024 Processo n° 07/2024 inexigibilidades n° 03/2024

Por este contrato particular, de um lado como locador, **Enide da Costa Amaral Campos**, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o nº 031.127.846-93, residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, nº 124, Centro, Igaratinga, Minas Gerais, e de outro lado, como locatário, **Prefeitura Municipal de Igaratinga**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.313.825/0001-21, com sede na Praça Manuel de Assis, nº 272, Centro, Igaratinga, Minas Gerais, neste ato representada pelo Prefeito Sr. Fabio Alves Costa da Fonseca, portador do CPF nº 045.570.456-26, resolvem firmar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº 07/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Constitui Objeto do Presente Contrato a **Locação de 01 Imóvel residencial, situado na Rua Pará de Minas nº 535, Bairro: centro, para atender as necessidades de instalação e funcionamento de uma CMEI (Centro Municipal de Educação Infantil), para a secretária Municipal de Educação, no Município de Igaratinga/MG.**

A contratação procedeu-se por inexigibilidade nº 03/2024, conforme Artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e posteriores modificações. Integra o presente contrato, todos os documentos constituintes do presente processo.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO**

O prazo de locação é de doze meses, tendo início com 17/02/2024 término em 16/02/2025.

Havendo interesse recíproco das partes o presente poderá ser prorrogado por igual período, dentro dos limites e de acordo com as normas contidas na Lei Federal 14.133, de 1º de abril 2021.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR**

O aluguel mensal será de R\$1.212,00 (Um mil e duzentos e doze reais), com vencimento no 5º dia útil do mês seguinte ao vencido, acrescido das taxas de água, luz, esgoto, IPTU e condomínio, e deverá ser pago diretamente na sede da Locadora, ou a quem está a determinar. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, sendo assim mera tolerância por parte do locador.



# Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

## **CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE**

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

## **CLAUSULA QUINTA: DOS RECURSOS FINANCEIROS**

As despesas correspondentes à execução de trabalhos constantes deste CONTRATO correrão por conta das Dotações Orçamentárias nº: 04.01.12.365.1205.2.041-3.3.90.36.00 Outros serviços de terceiros – pessoa Física.

## **CLAUSULA SEXTA: DA FUNDAMENTAÇÃO E DA LICITAÇÃO**

O Presente se fundamenta Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUB-LOCAÇÃO**

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para atender as necessidades de instalação e funcionamento de uma CMEI (Centro Municipal de Educação Infantil), para a secretária Municipal de Educação, no Município de Igaratinga/MG.

## **CLÁUSULA OITAVA - OUTRAS OBRIGAÇÕES**

O locatário se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e conserto que o imóvel necessitar, substituindo qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar.

Durante a locação, o locador não fará no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando, outro assim, a cargo do locatário todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar.

O locador por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o locatário com a devida antecedência.

Finda a locação, o locatário devolverá o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas. Data em que o



# Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais

CNPJ: 18.313.825/0001-21

locatário se obriga a devolver as chaves do imóvel locado, nas mesmas condições de perfectibilidade como ora o recebe, bem como conservado e devidamente limpo, independentemente de qualquer aviso ou formalidade.

Fica avençado que o locatário está recebendo o imóvel locado com pintura em boas condições, porém não nova. Destarte, fica o mesmo desobrigado de entregá-lo com pintura nova.

Havendo danos no imóvel locado, e se o locatário não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o locador, ao propor ação pela indenização dos danos, terá direito ao ressarcimento do total das despesas efetuadas, arcando ainda o locatário com o pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios desde já fixados em 20%.

O locatário não poderá reter o imóvel alegando benfeitorias e, muito menos, exigir que sejam as mesmas indenizadas.

## **CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

O locatário terá o direito de preferência. Em caso de venda do imóvel à terceiros, o novo adquirente, para pedir a desocupação, aguardará o término deste contrato. No caso de o imóvel ser colocado a venda, o locatário permitirá a visita dos interessados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - OUTRAS DISPOSIÇÕES**

Se por motivo de necessidade urgente de obras no prédio o locatário tiver de desocupá-lo, o tempo de sua ausência lhe será restituído mediante correspondente prorrogação deste contrato.

O locador não se responsabiliza por quaisquer prejuízos que o locatário venha a sofrer, decorrentes de incêndio, tempestade, furto, roubo e outras formas a que este último estará sujeito, devendo, caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os respectivos seguros.

No caso de ser o imóvel desapropriado, dar-se-á por rescindida a locação, isentando-se o locador de qualquer responsabilidade perante o locatário, o qual poderá agir contra o expropriador.

## **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO**

Fica a cargo do Locatário, a publicação e divulgação em Imprensa Oficial do município o resumo do presente Contrato, de acordo com as Normas da Lei 14.133.

## **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO.**

12.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Decreto nº 1925/2024, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

12.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

12.1.2. O fiscal do contrato 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

*Enide*



necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

12.1.4. 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.

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

## CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**  
b.1. Moratória de **1%** por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

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



# Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 18.313.825/0001-21

III. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

13.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- A natureza e a gravidade da infração cometida;

II- As peculiaridades do caso concreto;

III- As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

13.2 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 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

13.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

13.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - MEDIDAS ACAUTELADORAS.**

14.1. Consoante a Lei Federal 14.133/2021, a Administração Pública **poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.**

## **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

15.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

15.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de

*Emide*



vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

15.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

15.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

15.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

## CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

16.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

16.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3. 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.**

16.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

16.5. 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.

16.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

16.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

16.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

16.6.3 Indenizações e multas.



# Prefeitura Municipal de Igaratinga

Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 18.313.825/0001-21

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Para de Minas para serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento a vista das testemunhas abaixo, em 03 (três) vias de igual teor, depois de lido e achado conforme.

Igaratinga, 18 de fevereiro de 2024.

**Fabio Alves Costa da Fonseca**  
Prefeito Municipal  
Locatário

**Enide da Costa Amaral Campos**  
Proprietária  
Locador

**Delma Henriques Moreira de Almeida**  
Gestora do Contrato

**Cintia Cristina Ribeiro Machado**  
Fiscal do Contrato

**Maria Luisa Faria Silva**  
Procuradora Jurídica Municipal  
OAB/MG 202.769

### Testemunhas:

**Celma Alice de Almeida**  
Matrícula 0372-7

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



CLAUSULA DECIMA SÉTIMA - DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca do Para de Minas para serem dirimidas  
todas as questões oriundas do presente contrato renunciando a qualquer outro, por  
mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados assinam o presente instrumento a vista das  
testemunhas abaixo em 03 de fevereiro de 2024, depois de lido e achado conforme.

Igaratinga, 18 de fevereiro de 2024.

*Fernando da Costa de Campos*  
Eduardo da Costa Amaral Campos  
Proprietário  
Locador

*Fabio Alves Costa da Fonseca*  
Fabio Alves Costa da Fonseca  
Prefeito Municipal  
Locatário

*Deina Henriques Moreira de Almeida*  
Deina Henriques Moreira de Almeida  
Gestora do Contrato  
Quina Christa F. de Almeida  
Fiscal do Contrato

*Maria Luiza Faria Silva*  
Maria Luiza Faria Silva  
Procuradora Jurídica Municipal  
CABMG 202.789

Testemunhas

*Carina Alice de Almeida*  
Carina Alice de Almeida  
Matrícula 0237-7

Nome \_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_