



Câmara Municipal de Ouro Branco

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 21/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 03/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 19/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO COM LUCIANO MARCIANO ROCHA E MARIA ÂNGELA FIGUEIREDO DA ROCHA DE CONFORMIDADE COM AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES A SEGUIR ESPECIFICADAS

CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO, inscrita no CNPJ sob o número 02.605.397/0001-70, com sede na Rua Praça Sagrados Corações, 200, centro, nesta cidade de Ouro Branco-MG, por seu Presidente **NEYMAR MAGALHÃES MEIRELES**, brasileiro, casado, CPF 056.863.206-08, CI M-7284776 SSP MG, na sequência designado simplesmente de **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, o Sr. **LUCIANO MARCIANO ROCHA**, CPF 640.107.086-20, CI M5 562.843 SSP MG, brasileiro, casado, comerciante e **MARIA ÂNGELA FIGUEIREDO DA ROCHA**, portadora do CPF 518.241.166-91, CI M4807916 SSP MG, brasileira, casada, comerciante, ambos residentes e domiciliados à Maria Silvéria, nº36, Apartamento 401, centro, nesta cidade de Ouro Branco, em sequência designado(a) **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 4.133/2021, bem como nos termos do Processo 21/2024 da Câmara Municipal de Ouro Branco, e, ainda, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Maria Silvéria, nº36/34, loja 02, Centro, nesta cidade, para fins de a locação de imóvel destinado a ampliação dos setores de atendimento ao cidadão; PROCON; Ouvidoria, Ponto de Atendimento Virtual Ampliado e serviço de atendimento à Mulher, além de futuras instalações que poderão ser implementadas para estruturação extensiva da Casa Legislativa, vez que o prédio atual da Câmara municipal não possui prédio com salas suficientes para atender a estrutura necessária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO SE OBRIGA A:

- 2.1. Proporcionar ao Locador todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato;
- 2.2. Comunicar ao Locador as alterações previamente aprovadas que entender necessárias à realização do objeto do presente instrumento;



Câmara Municipal de Ouro Branco

2.3. Manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, bem como realizar, às suas custas, os serviços para recuperação, conservação e funcionamento de portas, janelas, fechaduras, trincos, torneiras, puxadores, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, limpeza e desentupimento de canos de água e esgoto, ao longo de seu uso;

2.4. Comunicar previamente ao LOCADOR a realização de qualquer benfeitoria no imóvel objeto do presente contrato, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/1991;

2.5. Permitir ao LOCADOR, a qualquer tempo, examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário de expediente do LOCATÁRIO, pessoalmente ou por pessoa de sua confiança, desde que seja previamente pactuado data e horário;

2.6. Pagar as despesas com o consumo de água, energia elétrica, IPTU, bem como as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade surgidas no decorrer da locação, podendo uma ou mais dessas despesas serem substituídas por taxa única, quando não for possível individualizar o consumo;

2.7. Acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, sem excluir a responsabilidade decorrente da fiscalização a ser exercida pelo LOCADOR;

2.8. Efetuar o pagamento do valor referente ao aluguel na forma prevista neste contrato;

2.9. Restituir o imóvel locado, nas condições previstas no Termo de Vistoria do Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR se obriga a:

3.1. Disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO, com a efetiva entrega das chaves, formalizada através de Termo de Recebimento do Imóvel;

3.2. Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração quanto ao domínio do imóvel, respeitando, sempre, as cláusulas do contrato;

3.3. Apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, o recibo de quitação do mês imediatamente anterior;

3.4. Ressarcir o LOCATÁRIO quanto às despesas das reformas úteis ou necessárias, se houver, nos termos do art. 35 da lei 8.245/1991;

3.5. Dar direito de preferência ao LOCATÁRIO, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;



Câmara Municipal de Ouro Branco

- 3.6. Manter durante toda a vigência do contrato a regularidade fiscal exigida para a contratação;
- 3.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.8. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com referência aos eventuais defeitos existentes, formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel;
- 3.9. Entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais, convencionais ou outros que possam afetar a posse e domínio do proprietário;
- 3.10. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel ora locado em condições de servir ao uso a que se destina, correndo às suas expensas os reparos necessários;
- 3.11. Responsabilizar-se por quaisquer ônus que porventura existirem, antes da assinatura do contrato, inclusive, em relação a eventual garantia real de que o imóvel seja objeto;
- 3.12. Não onerar, durante a vigência do Contrato, por garantia ou qualquer outra forma, o imóvel objeto da locação.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O pagamento será efetuado mensalmente, iniciando o primeiro pagamento em cinco dias após a assinatura do contrato, mediante apresentação de nota avulsa a ser emitida junto à Prefeitura Municipal, fatura ou outro documento hábil com o valor mensal da locação, sendo os demais com vencimento em trinta dias após o primeiro pagamento.

Para fins de pagamento, o pagamento será realizado mediante depósito em conta bancária do LOCADOR:

Caixa Econômica Federal – Agência 1065

OP 013

Conta Corrente 0007623477262-4

Titularidade: Luciano Marciano Rocha

PARÁGRAFO SEGUNDO – O LOCATÁRIO se reserva o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da fatura ou documento hábil por parte do Fiscal do Contrato, este verificar que há erro ou circunstâncias que impeçam liquidação da despesa.



Câmara Municipal de Ouro Branco

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ocorrendo a hipótese prevista no Parágrafo anterior, o documento será devolvido para as medidas saneadoras, cujo prazo para pagamento somente será iniciado após a regularização da situação e a reapresentação do documento, não acarretando qualquer ônus para a Câmara Municipal de Ouro Branco.

PARÁGRAFO QUARTO – Fica o LOCADOR ciente de que, por ocasião do pagamento, será verificada a sua situação quanto à regularidade perante o Fisco Federal.

PARÁGRAFO QUINTO - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado: $I = (TX) I = (6/100)$ -----
----- 365 I = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

PARÁGRAFO SEXTO – Caso, no decorrer da vigência do contrato, o valor mensal pago ao LOCADOR, a título de aluguel, venha a se enquadrar nas alíquotas previstas na Instrução Normativa nº 704, de 02.01.2007, da Secretaria da Receita Federal, ou em norma que venha a sucedê-la, haverá a retenção na fonte do Imposto de Renda da Pessoa Física, de acordo com os valores e alíquotas em que vier a ser enquadrado o pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTAMENTO DO PREÇO

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação de índice igual ou inferior ao Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da formulação da proposta pela parte contratada, para o primeiro reajuste.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os reajustes subsequentes serão admitidos após o 1º ano da assinatura do último termo aditivo, a partir do requerimento do locador. O período do cálculo desse reajuste será de um ano a contar da data do último termo aditivo, ou do prazo remanescente para o fim dos 05 (cinco) anos de contrato, quando for o caso. O LOCADOR deverá observar o prazo de 30 (trinta) dias após os períodos citados acima, sob pena de os efeitos financeiros somente incidirem a partir da data da solicitação.



Câmara Municipal de Ouro Branco

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente deste contrato correrá à conta despesa 33.90.36 (outros serviços de terceiros- pessoa física).

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

A gestão e a fiscalização do contrato serão efetuadas pelo fiscal de contratos e, na sua ausência, por seu substituto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caberá ao Gestor do contrato:

7.1. Reportar-se ao LOCADOR ou diretamente ao seu Preposto, para tratar de assuntos relacionados à gestão do contrato;

7.2. Comunicar à Administração da Câmara Municipal de Ouro Branco o descumprimento de cláusula contratual e instaurar Procedimento Administrativo para apuração de irregularidade, quando devidamente autorizado;

7.3. Certificar a prestação dos serviços na nota fiscal/fatura, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento do documento. Após a certificação, o processo deverá ser encaminhado para o setor financeiro para fins de pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Fiscal de Contratos, antes do recebimento do imóvel, deverá emitir relatório do estado em que se encontra o imóvel, conforme modelo do Termo de Vistoria do Imóvel, devidamente assinado pelas partes, e efetuar registro fotográfico de, no mínimo, frente, laterais, fundo, piso, banheiros, corredores de acesso, portas, janelas e telhado/forro, e anexá-los ao processo juntamente com o Termo de Recebimento do Imóvel.

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

7.6. Multa:

7.7. Moratória de 1% (um por cento) sobre valor mensal do contrato, calculada *pro rata* dia, no caso de infração continuada (que se repete a cada dia), por cada dia de descumprimento de obrigação assumida no contrato, até o limite de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a contar do recebimento do imóvel pelo locatário, podendo ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL



Câmara Municipal de Ouro Branco

O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses configuradas no art. 9º da Lei nº 8.245/91 e nos arts. 137 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, bem como demais dispositivos legais aplicáveis.

PARÁGRAFO ÚNICO – O contrato poderá ser rescindido antecipadamente, de acordo com o interesse da Administração, assegurada a comunicação prévia ao LOCADOR, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, sem que tal medida acarrete qualquer multa ou custo adicional para o CREFITO-14.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

11.1. Pela inexecução total ou parcial do Contrato, a Administração poderá aplicar, mediante publicação no site oficial da Câmara Municipal de Ouro Branco, com exceção da Advertência e da Multa, as seguintes penalidades:

11.2. Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

11.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Ouro Branco, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

11.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes, depois de decorrido o prazo da sanção aplicada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se o LOCADOR não recolher o valor da multa, que eventualmente lhe tenha sido imposta, dentro de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, a importância correspondente será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus. Se o LOCADOR não possuir mais créditos junto a Câmara Municipal de Ouro Branco, o valor da multa que lhe tenha sido imposta no prazo do item anterior será acrescido de juros moratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, até o efetivo pagamento, podendo ser adotados os atos de cobrança administrativa e judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As multas previstas nesta Cláusula não terão caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá o LOCADOR da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.



Câmara Municipal de Ouro Branco

PARÁGRAFO TERCEIRO – Aplicam-se ao presente contrato as disposições contidas nos arts. 162 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

Para dirimir questões derivadas deste Contrato, fica nomeado o foro da Comarca de Ouro Branco/MG, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratadas, as partes assinam o presente instrumento contratual em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Ouro Branco, 16 de abril de 2024.

Câmara Municipal de Ouro Branco
CNPJ nº 23.964.950/0001-31
Rep. Neymar Magalhães Meireles
Presidente

Luciano Marciano Rocha
Locador

Maria Ângela Figueiredo da Rocha
Locadora

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG: 48048043

CPF: 112.480.316-52

Nome: Karine Nayra da Silva Pereira

RG: MG-18478247

CPF: 122 910 376-76