



Câmara Municipal de Campina Verde - Estado de Minas Gerais

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 025/2022
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 002/2022**

CONTRATO Nº. 016/2022

INSTRUMENTO CONTRATUAL, que entre si celebram a **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINA VERDE/MG** e **SINDICATO RURAL CAMPINA VERDE**.

DAS PARTES

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINA VERDE**, inscrita no CNPJ nº. 23.370.075/0001-60, com endereço na Rua 26, nº. 114, Centro, na Cidade de Campina Verde, Estado de Minas Gerais, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Gustavo Venâncio Arantes Freitas, brasileiro, casado, Escrevente de Cartório, inscrito no CPF sob o nº. 081.811.626-92, residente e domiciliado na Cidade de Campina Verde/MG e **SINDICATO RURAL CAMPINA VERDE**, inscrito no CNPJ sob o nº.19.112.598/0001-39, sediado na Rodovia BR 364 KM 152, Zona Rural, no Município de Campina Verde, Estado de Minas Gerais, neste ato representado por seu Presidente, Sr. Uander Felisbino Leonel, inscrito no CPF/MF sob o nº. 133.497.648-19, RG M-6.495.977 – SSP/MG, brasileiro, produtor rural, casado residente e domiciliado na Avenida Maranhão, nº. 518, na Cidade de Campina Verde/MG, doravante denominado **LOCADOR**, firmam o presente Contrato de Locação, em conformidade com a Lei nº. 8.245/91, Lei nº. 14.133/21, regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, com as cláusulas e condições a seguir expressas:

DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

Pelo presente instrumento, e, na melhor forma de direito, as partes anteriormente individualizadas e, devidamente qualificadas, resolvem consoante a autorização exarada nos autos do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 025/2022 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 002/2022, pactuar o presente contrato que será em tudo regido pela Lei nº. 8.245/91, Lei nº. 14.133/2021, regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado e nas cláusulas que aceitam e mutuamente se outorgam:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação do Anfiteatro do Sindicato Rural Campina Verde localizado no Parque de Exposições Homero Santos – BR 364 – Km 152, nesta Cidade, para ser utilizado durante as Sessões Ordinárias, Extraordinárias e Solenes e para as reuniões das Comissões Permanentes, em horários e datas a serem previamente agendadas durante o período da vigência contratual, uma vez que a Sede da Câmara está passando por obras de reforma e ampliação, o que inviabiliza o cumprimento de suas atividades institucionais.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº. 14.133/21, o qual autoriza a Inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3 – CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se;

3.1.2 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 **LOCATÁRIA**;

3.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel entre as partes;

3.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, no que concerne à natureza do contrato;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos, jurídicos e estruturais, anteriores à locação;

3.1.6 Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.7 Pagar as despesas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados contratados pelo **LOCADOR**;

e. Pagar as despesas de fornecimento de água e de energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário, demais tributos, seguros, encargos sociais e demais encargos indispensáveis ao perfeito cumprimento das obrigações decorrentes deste instrumento.

3.1.8 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de rede hidrosanitárias e a rede elétrica.

3.1.9 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

3.1.10 Exibir à **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

3.1.11 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4 – CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1 Pagar o aluguel da locação no prazo estipulado neste contrato;

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 para fins de verificação minuciosa do estado do bem, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

4.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes estruturais, 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. 8.245/91;

4.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

4.1.9 Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja do encargo da **LOCATÁRIA**, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;

4.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e de hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº. 8.245, de 1991;

4.1.11 Não sublocar, transferir ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 Pelo objeto da presente contratação, a **LOCADORA** pagará ao **LOCATÁRIO** a título de aluguel mensal, o valor de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)**, totalizando **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** durante toda a vigência deste contrato.

5.2 Nos valores acima estipulados estão inclusas todas as despesas sobre o objeto contratado tais como: fornecimento de água e de energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário, demais tributos, seguros, encargos sociais e demais encargos indispensáveis ao perfeito cumprimento das obrigações decorrentes deste instrumento.

6 - CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de

cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de cinco dias úteis da data do vencimento.

6.2 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até três dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo **LOCADOR**.

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

6.4 O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

6.5 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 o **LOCADOR** 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 a **LOCATÁRIA**.

6.6 Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal e trabalhista do **LOCADOR**, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

6.7 As certidões que a **LOCATÁRIA** não conseguir juntar aos autos por conta própria devem ser requeridas em tempo hábil ao **LOCADOR** para que se dê prosseguimento ao processo de pagamento.

6.4 Quando do pagamento, será exigida a comprovação da retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e no estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**.

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

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

6.8 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 juros moratórios na ordem de 1% (um por cento) ao mês incidente sobre o valor mensal devido e correção monetária medida pelo INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1 O prazo de vigência do contrato será de **3 (três) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº. 8.245/91, podendo, por interesse da **LOCATÁRIA**, ser prorrogado por até igual período.

7.2 Eventual prorrogação deste contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, observado o disposto na Lei nº. 14.133/21.

7.3 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº. 8.245/91.

8 - CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 A despesa decorrente da contratação correrá à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Câmara Municipal de Campina Verde/MG ou a ele provisionados, na seguinte dotação orçamentária:

Função: 01 – LEGISLATIVA

Sub- função: 01.031 – AÇÃO LEGISLATIVA

Programa: 01.031.0001 - AÇÃO LEGISLATIVA

Proj/Atividade: 2.0006- CORPO LEGISLATIVO

Elem. da Despesa: 3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

Sub Elemento: 10- LOCAÇÃO DE IMÓVEL

01.01.00-01.031.0001.2.0006-3.3.90.39.10

9 - CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1 Não será admitido reajuste de preço do aluguel durante a vigência deste contrato.

10 - CLÁUSULA DEZ – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 Será designado o servidor Diomedes da Silva Marques Andrade, Assessor Parlamentar, para representar a **LOCATÁRIA** como responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato, cabendo proceder ao registro das ocorrências, adotando as providências necessárias ao seu fiel cumprimento, tendo como parâmetro os resultados previstos nos contratos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou possíveis irregularidades observadas.

10.2 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 - CLÁUSULA ONZE – DAS ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela LEI nº. 14.133/21.

12 - CLÁUSULA DOZE – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

b. Multa:

b.1. Moratória de até 1% (um por cento) por mês de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória de até 1% (um por cento) sobre o valor mensal do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Campina Verde pelo prazo de até dois anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir a **LOCADORA** pelos prejuízos causados;

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

12.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar, de impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

12.2.1 Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

12.2.2 Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos deste contrato;

12.2.3 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

12.3 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 n.º. 14.133/21 e subsidiariamente na Lei n.º. 9.784/99.

12.4 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

12.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

12.6 Caso a **LOCATÁRIA** determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da conclusão do procedimento administrativo.

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

13 - CLÁUSULA TREZE – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

13.1 Consoante o artigo 45 da Lei n.º. 9.784/99, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou de impossível reparação.

14 - CLÁUSULA QUATORZE – DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 A **LOCATÁRIA**, no seu lícito interesse, poderá rescindir 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.

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

14.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas na Lei n°. 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia. Neste último caso, o **LOCADOR** deverá encaminhar notificação extrajudicial, concedendo um prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária e amigável do imóvel, sem prejuízo da cobrança de aluguéis vincendos.

14.2.1 Nas hipóteses de rescisão, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a **LOCATÁRIA** 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 notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a um aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n°. 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

14.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5 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.

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

14.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3 Indenizações e multas.

15 - CLÁUSULA QUINZE - DAS CONCESSÕES UNILATERAIS OU RECÍPROCAS E DOS CASOS OMISSOS

15.1 Quaisquer tolerâncias ou concessões dadas por uma parte a outra não importarão alteração, acréscimo ou revogação das disposições deste contrato, nem lhe criarão quaisquer direitos ou ônus, configurando mera liberalidade, salvo expressa previsão em contrário.

15.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei nº. 8.245/91 e, subsidiariamente, na Lei nº. 14.133/21, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16 - CLÁUSULA DEZESESIS – DA PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá à **LOCATÁRIA** providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial e divulgar em sítio eletrônico este contrato.

17 - CLÁUSULA DEZESETE – DO FORO

17.1 Fica eleito o Foro da Cidade de Campina Verde, Estado de Minas Gerais, com exclusão de qualquer outro que seja para dirimir qualquer dúvida que surja na execução do presente contrato e, que não tenha sido possível resolver por acordo ou por arbitramento.

E por estarem as partes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença de duas testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam os seus efeitos legais.

Campina Verde, MG 7 de dezembro de 2022

REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA
Gustavo Venâncio Arantes Freitas
Presidente da Câmara Municipal de Campina Verde – MG

REPRESENTANTE DO LOCADOR
Uander Felisbino Leonel
Presidente do Sindicato Rural Campina Verde

Testemunhas:

Nome: Eliene Rezende Freitas Martins
038.544.966-64

Joélia da Rocha Monteiro
CPF: 435.286.506-30

CONFECÇÃO E ANÁLISE JURÍDICA DO CONTRATO:

Contrato formalmente em ordem nos termos da Lei Federal 14.133/21.

Dr^a. Paula Brito Alves
OAB-MG 152642
Assessora Jurídica da Câmara Municipal de Campina Verde - MG