



## PODER EXECUTIVO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº. 004/2023

#### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 012/2023 DISPENSA POR JUSTIFICATIVA Nº. 006/2023

TERMO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CARATINGA/MG, E RAIMUNDO PEREZ FERRAZ JUNIOR, NA FORMA ABAIXO ADUZIDA.

O **MUNICÍPIO DE CARATINGA/MG**, com sede à Travessa Cel. Ferreira Santos, nº 30, centro, em Caratinga-MG, inscrito no CNPJ sob o nº 18.334.268/0001-25, representado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, Sr. **PEDRO PEREIRA LOMAR**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e o Sr. **RAIMUNDO PEREZ FERRAZ JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 594.515.726-00, residente na Rua Farm Professor Rodolfo Albino, nº 18, Camboinhas, Niterói/RJ, CEP: 24350-520, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento no artigo 24, inciso X da Lei n.º 8.666/93, celebram o presente contrato mediante às cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 - O objeto do presente contrato é a Locação de imóvel localizado na Rua Raul Soares, nº 171, apto 02, Centro, Caratinga-MG, destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, para as instalações do Departamento de Tesouraria.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES**

##### **2.1 – DO LOCADOR**

2.1.1 - manter o imóvel segurado contra incêndio;

2.1.2 - pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

2.1.3 - incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

2.1.4 - Arcar com o ônus do IPTU, inclusive pelo período da locação.

##### **2.2 - DO LOCATÁRIO**



## PODER EXECUTIVO

---

2.2.1 - pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

2.2.2 - conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

2.2.3 - restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONTRATO**

**3.1** - A administração e fiscalização quanto à execução do presente contrato estarão a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, por intermédio de seu Secretário Pedro Pereira Lomar.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO**

**4.1** – O presente Termo de Contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, contados, iniciando a mesma a partir do dia 27/01/2023, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, limitados a 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 57 da lei 8.666/93.

### **CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO**

**5.1.** Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o LOCADOR o preço global R\$ 24.583,08 (vinte e quatro mil e quinhentos e oitenta e três reais e oito centavos) referente ao valor do aluguel.

#### **5.2 – DO REAJUSTE**

**5.2.1** O valor poderá ser reajustado após a vigência contratual de 12 (doze) meses, salvo autorização de aumento concedido pelo Governo Federal.

**5.2.2** Decorrido o prazo acima estipulado, o valor mensal será corrigido monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo por força de determinação governamental.



## PODER EXECUTIVO

---

**5.2.3** A aplicação do índice dar-se-á de acordo com a variação ocorrida entre o mês da assinatura do contrato e do 12º mês de execução do contrato, passando a vigorar o novo preço a partir do 13º mês.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE PAGAMENTO**

**6.1-** O pagamento de que trata a cláusula anterior será efetuado da seguinte forma:

**6.1.1-** Em moeda corrente;

**6.1.2 -** Mediante nota de empenho na Dotação Orçamentária prevista no orçamento vigente.

**6.1.3 -** Em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 2.048,59 (dois mil e quarenta e oito reais e cinquenta e nove centavos) vencíveis até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO E DAS SANÇÕES**

**7.1.** O instrumento contratual poderá ser rescindido de conformidade com o disposto na Lei Federal nº 8.245/91, bem como o interesse do **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**, que deverá comunicar esta decisão com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**7.2. -** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, 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 0,3% (três décimos por cento) por dia atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2) Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Caratinga, 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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

**7.3 -** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

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

**7.4.1 -** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**7.4.2.** Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.



## PODER EXECUTIVO

---

**7.4.3.** - 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 nº 8.666, de 1993.

**7.4.4.** - 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 ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

**7.4.5.** - 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.

### **CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**8.1** - Os recursos financeiros necessários ao atendimento da despesa oriunda deste contrato correrão por conta da seguinte dotação:

**02.03.080412300062.030000 3.3.90.36 - FICHA 4237**

### **CLÁUSULA NONA – DO FORO**

**9.1** - Fica eleito o foro da comarca de Caratinga/MG para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

**9.2** - E, por assim estarem justas e contratadas, depois de lido e achadas conforme, assina as partes o presente instrumento em 03 (três) vias junto às testemunhas que também o subscrevem a tudo presentes.

Município de Caratinga/MG, 27 de janeiro de 2023.

---

**PEDRO PEREIRA LOMAR**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
PLANEJAMENTO E FAZENDA  
LOCATÁRIO

---

**RAIMUNDO PEREZ FERRAZ JUNIOR**  
LOCADOR

#### **TESTEMUNHAS:**

NOME: \_\_\_\_\_ NOME: \_\_\_\_\_

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