



**PODER EXECUTIVO**  
Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte

**CONTRATO N° 43/2024**

**Ref.: Processo Administrativo n° 37/2024**  
**Inexigibilidade n° 03/2024**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CARATINGA E JULIO  
PEREIRA ALVES, NA FORMA ABAIXO ADUZIDA.**

O MUNICÍPIO DE CARATINGA, com sede na Av. Prof. Armando Alves da Silva, n° 1950 - Zacarias, Caratinga - MG, 35302-403, inscrito no CNPJ sob o n° 18.334.268/0001-25, neste ato representado pela Secretária Municipal de Educação, Cultura e Esporte, Sra. Elaine Teixeira Cardoso Alves, com poderes delegados pelo Decreto Municipal n° 17/2024, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e Julio Pereira Alves, residente e domiciliado na Rua Nenem da Silva, n° 109, apto 01, Bairro Esplanada, Cidade Caratinga/MG, 35302-270, cédula de identidade n° M 6271344, inscrito no CPF sob o n° 938.668.016-53, daqui por diante denominado LOCADOR, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/21, na Lei n° 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A presente locação se regerá pela Lei Federal n° 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 14.133/21.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O objeto do presente contrato é a locação de imóvel do tipo galpão, situado à Rua Maria Celestina de Jesus n° 123, Bairro Zacarias, Loteamento Moacir Maria, nesta Cidade, visando atender à necessidade de armazenar bens móveis em situação de desfazimento, com área de 436 metros quadrados.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo da locação será de 08 (oito) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA:** O aluguel mensal será de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n° 37/2024.

**CLÁUSULA QUINTA:** Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV ou IPCA-E do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, prevalecendo o menor.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

**CLÁUSULA SEXTA:** O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de n° 78760, na Agência 4346, Banco 756, da instituição financeira contratada pelo Município até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de o LOCADOR estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Município ou caso verificados pelo LOCATÁRIO a impossibilidade de o LOCADOR, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Município, abrir ou manter



## PODER EXECUTIVO

### Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte

---

conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na ocorrência de reajustamento do aluguel, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o Município deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convenencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Caratinga.

**CLÁUSULA OITAVA:** O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

**CLÁUSULA NONA:** O Município obriga-se: a) a bem 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; b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do Município, poderá este, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O LOCADOR reconhece ao Município, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Valor do contrato e dotação orçamentária – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais).



## PODER EXECUTIVO

Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte

---

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais), correrão à conta da dotação orçamentária, 02.08.011212200052.011000.33903614.00.00 Ficha 2921.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, o Município, poderá promover, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O LOCADOR já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao 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 0,5% por dia atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 20 % sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município, pelo prazo de até dois anos;

e. 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** 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:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.



## PODER EXECUTIVO

Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte

---

c. 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, de 2021.

d. 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

e. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA 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 DÉCIMA SEXTA:** – Fica eleito o foro da cidade de Caratinga para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter.

As partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Caratinga, 29 de abril de 2024.

---

JULIO PEREIRA ALVES

---

ELAINE TEIXEIRA CARDOSO ALVES

Testemunhas:

1.NOME: \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

2.NOME: \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_