

**CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 02/2024**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 02/2024  
QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL CRÊ-SER E  
ANTONIO INÁCIO ALVES, NOS SEGUINTE TERMOS :**

A **FUNDAÇÃO MUNICIPAL CRÊ-SER**, com sede administrativa na Rua Palmas, 214, Baú, 35.930-468, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 21.857.271/0001-38, neste ato representado pelo DIRETORA EXECUTIVA, Sr<sup>a</sup>. **HELENITA PINTO MELO LOPES**, identidade M-454.960, CPF 993.280.626-91, residente e domiciliada na Rua Doutor Geraldo Soares de Sá, 849, bairro Vila Tanque, João Monlevade, MG doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO** e **ANTONIO INÁCIO ALVES**, CPF nº 130.290.456-68, residente à Rua Santa Rita, 486, bairro Santa Bárbara, João Monlevade/MG, denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações, e, no que couber, da Lei Federal nº 14.133/2021 (art. 2º, III), mediante as seguintes cláusulas e condições

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 - Locação do imóvel localizado na **RUA BEIJA FLOR, N.º 36, BAIRRO CIDADE NOVA, JOÃO MONLEVADE / MG, CEP: 35.931-236**, matriculado no cartório de imóveis da Comarca de João Monlevade sob o nº 14.219, livro 61, folha 89 de propriedade de **ANTONIO INÁCIO ALVES, CPF 993.280.626-91**, com área construída de 352 m<sup>2</sup> e área de terreno 458,92 m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

- 2.1 - O imóvel destina-se ao funcionamento do Núcleo da Fundação Municipal Crê-Ser.  
2.2 - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de Termo Aditivo.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

- 3.1 - A vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.  
3.1.1 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

**CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO**

4.1 - Conforme laudo de avaliação locativo nº 07/2024, datado de 18/01/2024, o valor mensal do contrato é de **R\$ 900,00 (novecentos reais)** perfazendo o valor global anual de **R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais)**.

**CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE**

5.1 - A periodicidade para reajuste do valor contratual será de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência deste contrato, e obedecerá à variação nominal do **IPCA-IBGE**, apurado a partir do segundo mês que antecede o próximo período, ou de outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, ainda, mediante acordo entre as partes.

5.2 - A concessão do reajuste depende de requerimento expresso da parte interessada, antes do vencimento do período a ser considerado como base para o respectivo cálculo, sob pena de preclusão.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

6.1 - O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa da Fundação Municipal Crê-Ser, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

6.1.2.1 - Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

6.1.3 - O Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes;

6.1.4 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.5 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.6 - Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

6.1.8 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

6.1.9 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.10 - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22, da Lei Federal nº 8.245/91, quando for o caso;

6.1.11 - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

6.1.12 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

6.1.13 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente, que será reduzida a Termo Aditivo ao Contrato;

### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 - Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;

7.1.3 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 - Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.1.4.1 - Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.1.5 - Restituir o imóvel, em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel ou indenizar o locador por qualquer avaria decorrente da locação do imóvel;

7.1.5.1 - Quando for o caso de indenização, o Setor de Obras do Município deverá realizar vistoria no imóvel, a fim de avaliar e elaborar planilha de custo dos reparos para que se possa calcular o valor a ser indenizado ao proprietário;

7.1.5.2 - Fica a cargo do LOCATÁRIO optar pela reforma ou pela indenização, de acordo com sua oportunidade e conveniência.

7.1.6 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.7 - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto;

7.1.8 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando houver;

7.1.10 - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91, quando houver.

7.1.11 - Responder pelo IPTU do imóvel, quando acordado com o LOCADOR.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 - O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

8.1.1 - Por mútuo acordo entre as partes;

8.1.2 - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

8.1.3 - No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, podendo ser negociado prazo menor com o LOCADOR;

8.1.4 - Ocorrência de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado;

8.1.5 - Inadimplemento contratual.

8.1.6 - Por ato unilateral do LOCATÁRIO, se o interesse público o justificar, mediante prévia comunicação ao LOCADOR, ou, ainda, na ocorrência dos casos mencionados no artigo 104 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

#### CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS

9.1 - Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas no imóvel ora locado carecerão de prévio e expresso consentimento do Locador e poder(ão) ser providenciada(s) pelo Locatário ou pelo Locador, mediante acordo entre as partes. As benfeitorias, se úteis ou necessárias, consertos ou reparos passarão a fazer parte integrante do imóvel, não assistindo à Locatária o direito de retenção ou indenização, salvo se as benfeitorias forem consideradas necessárias.

9.2 - No caso de as benfeitorias necessárias terem sido providenciadas pelo Locatário, os valores correspondentes serão compensados dos respectivos aluguéis. Caso o valor da(s) benfeitorias(s) seja superior ao do aluguel, a diferença passará como crédito a ser compensado no mês ou meses seguintes, conforme o caso.

9.3 - A indenização das benfeitorias úteis será objeto de acordo entre as partes.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DO PAGAMENTO

10.1 - O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o final do próximo mês, mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR, considerando os procedimentos orçamentários a serem observados.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1 - O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente para o(s) exercício(s) de 2024/2025 conforme segue:

11.1.1 - Projeto/atividade: 2.128 – Manutenção dos Núcleos Comunitários

11.1.2 - Classificação funcional: 08

11.1.3 - Classificação programática: 0805

11.1.4 - Categoria econômica: ficha 41

11.1.5 - Elemento de despesa: 3390360000

11.1.6 - Fonte de recursos: 1500

11.2 - No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento e/ou empenho no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES**

12.1 - Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pelo Locatário e sem prejuízo das demais sanções previstas nos artigos 155 a 163, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.2 - A aplicação das multas acima previstas, mediante instauração de processo administrativo, será precedida, em qualquer hipótese, de notificação extrajudicial prévia, para regularização da obrigação.

12.3 - O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1 - Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

13.2 - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante Termo Aditivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

14 - As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de João Monlevade/MG, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

15 - Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

João Monlevade, aos 30 de janeiro de 2024.

*Helena P. Melo Lopes*  
HELENITA PINTO MELO LOPES  
FUNDAÇÃO MUNICIPAL CRÊ-SER  
Locatário

*Antonio Inácio Alves*  
ANTONIO INÁCIO ALVES  
Locador

Testemunha 1:

CPF:

Testemunha 2:

CPF: