



CONTRATO ADMINISTRATIVO 06/2025

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram a Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí, e o Sr. Robinson Gaudino Caputo nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MINAS GERAIS, inscrita no CNPJ nº 17.418.898/0001-15, com sede na Praça Expedicionário Maurício Adami, nº. 22, bairro Eletrônica, em Santa Rita do Sapucaí, MG, CEP: 37.540-000, neste ato representada por seu Antônio Otávio Silvério da Cunha, brasileiro, solteiro, educador físico, portador do RG nº. 2860158 SMT/MG e CPF nº. 105.376.116-30, residente e domiciliado na Rua Genoveva da Fonseca, 245, Ozório Machado, Santa Rita do Sapucaí-MG, nesta mesma cidade, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença **ROBINSON GAUDINO CAPUTO**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 1.159.344 expedida pela SSPMG, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.817.636-34, filho de Benedicto Caputo e Benedita Margarida Gaudino Caputo, nascido em 05/02/1952, natural da cidade de Santa Rita do Sapucaí MG, residente e domiciliado na Avenida Sinhá Moreira, nº 250, ap. 1103, Centro, cidade de Santa Rita do Sapucaí MG, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº 08/2025, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente **LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2. 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 Administração;

2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.7. 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.;

2.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 2º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

3.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.2.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

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

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

3.2.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO





4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **CONFORME DOCUMENTO DE DESCRIÇÃO MINUCIOSA ELABORADO QUANDO DA VISTORIA PARA ENTREGA**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes de seu uso.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega do imóvel, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 A Câmara Municipal pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos Banco SICREDI, AG: 0230, Vc: 73534-2, CPF: 213.817.636-34, ROBINSON GAUDINO CAPUTO,

6.3 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

Handwritten signature

Handwritten signature





8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 01.01.031.0001.4005.0000. 3.3.90.36.00- Ficha 16

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. 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.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato, infringência do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021 e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

I – Pelo descumprimento total ou parcial das condições previstas na proposta ou neste contrato, a Contratante poderá aplicar a Contratada as sanções previstas na Lei Federal nº. 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabíveis;

II – O não cumprimento das condições deste contrato pela CONTRATADA ou pelo CONTRATANTE, ensejará na cobrança de multa no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor deste contrato.

III – A contratada é responsável direta e exclusivamente pela execução do objeto deste contrato e, conseqüentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dele, venha direta ou indiretamente, a provocar ou causar para a contratante ou para terceiros.





IV – Não existirá qualquer vínculo contratual entre eventuais sub-contratadas e a Contratante, perante a qual a única responsável pelo cumprimento deste contrato será sempre a contratada.

V – No caso de não pagamento da multa por parte da Contratada no prazo do inciso anterior, a administração inscreverá esta penalidade na dívida ativa, estando assim a contratada sujeita as sanções próprias deste instituto.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO 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;

11.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir 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.

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

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

12.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.3.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

ps

[Handwritten signature]





14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

15.1 Fica eleito o foro do Município de Santa Rita do Sapucaí/MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Santa Rita do Sapucaí/MG, 12 de março de 2025.

Pelo LOCATÁRIO:

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
REPRESENTANTE LEGAL
Antônio Otávio Silvério da Cunha
Presidente

Pelo LOCADOR:

ROBINSON GAUDINHO CAPUTO
Locador

Testemunhas:

1ª

CPF/MF: 772.707.546-91

2ª

CPF/MF: 096.877.816.02

