



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO

TERMO DE CONTRATO Nº 12/2024 QUE ENTRE SI FAZEM A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA/MG E SEBASTIÃO HENRIQUE VITÓRIA PARA A LOCAÇÃO DE UMA VAGA DE GARAGEM PARA GUARDA E ESTACIONAMENTO DO VEÍCULO OFICIAL DO LEGISLATIVO MUNIPAL.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA/MG**, neste ato denominado **LOCATÁRIA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua São Geraldo, nº 12, Centro, Araponga - MG, inscrita no CNPJ nº 05.967.206/0001-09, representada neste ato pelo Presidente Sr. Francisco Chagas de Abreu, inscrito no CPF nº 048.860.026-09, e, de outro lado, **SEBASTIÃO HENRIQUE VITÓRIA**, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 067.920.266-89, residente e domiciliado na Rua São Geraldo, nº 50, Centro, Araponga/MG, têm entre si, justo e avençado, e celebram o presente contrato, pertencente ao processo administrativo nº 13/2024, sujeitando-se as partes às normas disciplinares na Lei nº 14.133/21, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1. O presente instrumento tem como objeto a locação de uma vaga de garagem destinada a guarda e estacionamento do veículo oficial de propriedade da LOCATÁRIA.

1.1. A vaga é situada aos fundos do imóvel localizado na Rua São Geraldo, nº 50, Centro, Araponga/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2. O presente Contrato fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3. O valor mensal do aluguel de uma vaga para guarda e estacionamento do veículo oficial do LOCATÁRIO será de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) mensais, importando o valor global do contrato em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).

3.1. Para pagamento pela LOCATÁRIA dos valores ora contratados, o LOCADOR deverá encaminhar mensalmente nota fiscal, boleto bancário ou recibo de pagamento autônomo, correspondente ao valor apurado, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do fechamento do mês, a qual deverá ser enviado para o e-mail camaraaraponga@hotmail.com.

3.2. Os pagamentos serão efetuados após 05 (cinco) dias da data de recebimento da nota fiscal, boleto bancário ou recibo de pagamento autônomo.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 3.3. O pagamento será realizado por transferência bancária ou pix com vencimento todo dia 19 de cada mês, conforme os dados a serem fornecidos pelo LOCADOR.
- 3.4. O pagamento referente ao primeiro mês de locação será realizado de forma antecipada, no dia 19 de dezembro de 2024.
- 3.5. 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.
- 3.6. Eventuais impostos incidentes sobre o valor da locação será de responsabilidade, para pagamento, do LOCADOR.
- 3.7. Mesmo que comprovada a ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, a LOCATÁRIA, se julgar conveniente, poderá optar por cancelar o Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4. O LOCADOR obriga-se a:

- 4.6. Entregar a garagem/imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.7. 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;
- 4.8. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico da garagem/imóvel;
- 4.9. manter, durante a locação, a forma e o destino da garagem/imóvel;
- 4.10. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.11. auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, se for o caso;
- 4.12. fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.13. pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.14. pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre a garagem/ imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 4.15. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.16. informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive, com a apresentação da documentação correspondente;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 4.17. O LOCADOR não se responsabiliza, em hipótese alguma, por danos/furto/roubo causados ao veículo em sua dependência, bem como por objetos deixados no interior desses, inclusive se os danos forem causados por alagamentos, enchentes, desabamentos ou quaisquer eventos decorrentes de caso fortuito ou força maior, assumindo a LOCATÁRIA todas as despesas decorrentes dos fatos aqui previstos;
- 4.18. Obrigar-se, quando solicitada, a prestar esclarecimentos e atender prontamente as reclamações que lhe for dirigida;
- 4.19. A entrada e saída do veículo deve ser assegurada em todos os dias da semana, 24 horas.
- 4.20. Todos e quaisquer impostos, taxas e contribuições fiscais e parafiscais, inclusive os de natureza previdenciária, social e trabalhista, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer natureza, decorrentes da celebração deste Contrato, ou da execução, correrão única e exclusivamente por conta do LOCADOR;
- 4.21. Obriga-se, o LOCADOR, a se manter inteiramente em dia com as contribuições previdenciárias, sociais e trabalhistas verificada, em qualquer tempo, a existência de débito proveniente do não recolhimento destes, por parte do LOCADOR, fica a LOCATÁRIA, desde já, apta a suspender os pagamentos devidos a título de aluguel até a comprovação da plena e total regularização de sua situação;
- 4.22. O LOCADOR responderá a todas as reclamações trabalhistas que possam ocorrer em consequência da execução dos serviços contratados, os quais não importam em vinculação laboral com a LOCATÁRIA;
- 4.23. Caso haja condenação da LOCATÁRIA, inclusive com a responsabilidade solidária, o LOCADOR reembolsar-lhe-á eventuais valores pagos em decorrência de decisão judicial.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 5.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- 5.2 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;
- 5.3 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/garagem/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 5.4 Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 5.5 Restituir o imóvel/garagem, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo quanto aos desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 5.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;
- 5.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel/garagem, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.9 Não modificar a forma da garagem sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 5.10 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

5.12 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

5.13 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

6.6. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7. A despesa com a execução dos serviços de que trata o objeto, mediante a emissão de nota de empenho, está a cargo da seguinte dotação orçamentárias: 01 031 0001 4.004 339036 – Ficha 18.

7.1 A despesa para os exercícios subsequentes será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E DA EFICÁCIA

8. O presente contrato vigorará por prazo de 12 (doze) meses, contado a partir do dia da sua assinatura, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos até o período máximo permitido por lei.

8.6. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega do controle de acesso à vaga de estacionamento.

8.7. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.8. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, 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.

8.9. 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.6. O reajuste decorrente de solicitação do LOCADOR será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional e superior ao preço médio de mercado compatível com a presente locação, a LOCADORA estará aberta a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DEZ – DA FISCALIZAÇÃO

10. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, denominado fiscal do contrato, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

10.6. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

10.7. 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.

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

CLÁUSULA ONZE – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos artigos 104 e 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DOZE - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis contado de sua intimação, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

11.7. multa de 1% (um por cento) por dia de atraso e por ocorrência de fato em desacordo com o estabelecido neste contrato, até o máximo de 30% (trinta por cento) sobre o referido valor total;

11.8. multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato, no caso de



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA ESTADO DE MINAS GERAIS

inexecução total ou parcial do objeto contratado, recolhida no prazo de 15(quinze) dias corridos, contado da comunicação oficial;

11.9. impedimento de licitar e de contratar com a CAMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA/MG, pelo prazo de até 03 (três) anos;

11.10. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 06 (seis) anos ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, nos termos do artigo 163 da Lei nº 14.133 de 2021;

11.11. a penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.12. 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

11.13. 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.

11.14. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

CLÁUSULA TREZE – DA RESCISÃO CONTRATUAL

13. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de 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.

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

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.3. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida 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.

13.4. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGA ESTADO DE MINAS GERAIS

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel/garagem, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, 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.

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

13.7. 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.

13.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.9. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.10. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.11. Indenizações e multas.

CLÁUSULA QUATORZE – DOS CASOS OMISSOS

14. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA QUINZE – DO FORO

15. Para as questões decorrentes deste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Ervália/MG, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente contrato 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, LOCATÁRIA e LOCADOR, e pelas testemunhas abaixo.

Araponga, 18 de dezembro de 2024.

Sebastião Henrique Vitória
Locador

FRANCISCO CHAGAS DE ABREU
Presidente da Câmara Municipal de
Araponga