TERMO DE CONTRATO N.º 01/2022 CELEBRADO ENTRE A CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE E A EMPRESA ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA LIMA DUARTE, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

Locatário: CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE, inscrita no CNPJ sob nº 20. 434.122/0001-01, com sede nesta cidade de Lima Duarte, Estado de Minas Gerais, neste ato representada pelo seu Presidente Sr. JOSIMAR OLIVEIRA CAMPOS, brasileiro, casado, RG n.º MG 17.190.704, inscrito no CPF sob n.º 104.889.216-60, residente em Lima Duarte - MG, à Rua Coronel Eliziário, nº 145 FD, bairro São Francisco.

Locador: empresa ASSOCIAÇÃO ATLETICA LIMA DUARTE, pessoa física/jurídica de direito privado, com sede à Praça Nominato de Paiva Duque, nº 25, loja 15, Bairro Centro, município de Lima Duarte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº 19.008.705/0001-83, neste ato representado por Márvio de Almeida, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº M 2185070 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 705.584.346-49, domiciliado no município de Lima Duarte- MG, na Av. Centenário, nº 280, bairro Paradinha, CEP 36.140-000.

Os CONTRATANTES celebram o presente contrato de locação de imóvel, localizado à Praça Nominato de Paiva Duque, nº 15, Bairro Centro, município de Lima Duarte, Estado de Minas Gerais, para a Câmara Municipal conforme autorização proferida pela Mesa Diretora após finalizado o Processo Administrativo nº 29/2021 (processo licitatório/chamamento público/ Dispensa de Licitação nº 13/2022), mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1. O objeto da presente contratação é a locação do imóvel não residencial localizado no Praça Nominato de Paiva Duque, nº 15, Bairro Centro, conforme 2.995 do Cartório de imóvel doravante denominado IMÓVEL.

2. O imóvel possui área total de 316,43m².

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

1. O IMÓVEL ora locado destina-se à instalação e funcionamento da Câmara Municipal de Lima Duarte, vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão, no todo ou em parte, sem prévia autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

1. O LOCATÁRIO realizará a ocupação do IMÓVEL, com autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados, sendo responsável pela utilização dos espaços comuns.

CLÁUSULA QUARTA - DO RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

1. O IMÓVEL objeto deste Contrato será entregue ao LOCATÁRIO em conformidade com a descrição das condições gerais do bem, constante no Termo de Vistoria de Entrada, que é parte integrante deste Contrato de Locação.

2. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o IMÓVEL e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

3. Ao término da locação, a entrega das chaves só será processada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação de todos os tributos, taxas e despesas de responsabilidade do LOCATÁRIO, firmando conjuntamente o respectivo Termo de Vistoria de Devolução do IMÓVEL, devendo constar em termo específico a ocorrência de situação que impeça a restituição do bem ao LOCADOR, ficando, neste caso, o LOCATÁRIO compelido a pagar os aluguéis e os encargos que forem vencendo, desde que o LOCADOR não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

1. São obrigações do LOCATÁRIO, além das previstas no Termo de referência e Edital de Chamamento Público:

1.1. As estipuladas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91;

1.2. Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de energia, telefone, as despesas ordinárias de condomínio (se for o caso) e demais que se façam necessárias ao uso do IMÓVEL;

1.3. Disponibilizar o acesso e verificação de informações e documentos relacionados com a execução do objeto contratual;

1.4. No caso de atraso no pagamento deverá o valor devido ser atualizado financeiramente, nos termos deste contrato;

1.5. Notificar por escrito o LOCADOR da necessidade de execução de obras no IMÓVEL locado sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. São obrigações do LOCADOR, além das previstas no Termo de referência e Edital de Chamamento Público:

1.1. As estipuladas no art. 22 da Lei Federal n° 8.245/91;

1.2. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

1.3. Pagar tributos que venham a recair sobre o IMÓVEL locado, durante todo o período de vigência do presente contrato e de suas prorrogações, cujos valores já estarão incluídos no preço do aluguel pactuado;

1.4. Assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do IMÓVEL locado, nos termos do art. 27 da Lei Federal n° 8.245/91, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do LOCADOR, abatendo parte do valor pago pela adaptação do valor venal do imóvel;

1.5. Responder as notificações feitas pelo LOCATÁRIO acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no IMÓVEL locado, assim como de defeitos anteriores à locação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação;

1.6. Responder pelos vícios anteriores à locação;

1.7. Fornecer recibos com a descrição completa dos valores pagos pelo LOCATÁRIO;

1.8. Apresentar Certidão de quitação de Débitos Tributários Federais, Dívida Ativa da União e de Contribuições Previdenciárias, bem como Certidão de Regularidade do Imóvel, a cada 12 (doze) meses;

1.9. Realizar, antes da entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, as adaptações necessárias para utilização, conforme proposta apresentada e atendimento ao descrito no Edital de Chamamento Público.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

1. A execução deste Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante do LOCATÁRIO, nos termos do art. 67 da Lei Federal n° 8.666/93.

2. Compete ao LOCATÁRIO, através de seus representantes:

2.1 Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

2.2 Atestar e encaminhar para pagamento os documentos de cobrança de aluguel, e das demais despesas diretamente ligadas à conservação do IMÓVEL, tais como, despesas ordinárias de condomínio, energia, gás, telefone;

2.3 Acompanhar, sempre que lhe for comunicado, as eventuais visitas ou vistorias do LOCADOR nas instalações do IMÓVEL objeto desta locação;

2.4 Havendo ocorrências que exijam pagamentos de despesas não previstas, alterações das condições inicialmente pactuadas ou questões de inexecução de cláusulas contratuais, e demais decisões e providências que ultrapassem a competência do representante, deverão ser comunicadas por escrito a Mesa Diretora, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes;

3. Compete ao LOCADOR manter preposto, aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-lo na execução do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO PREÇO

1. O aluguel mensal pelo uso do imóvel, devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, vencível até o 5° (quinto) dia útil de cada mês, será de R$ 3.332,06, (três mil, trezentos e trinta e dois reais e seis centavos) valor válido para os 12 (doze) primeiros meses do contrato.

1.1 As parcelas relativas ao ALUGUEL terão vencimento a partir do 31° (trigésimo primeiro) dia após a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO;

1.2 O valor mensal é de R$, com o valor anual de R$ R$ 3.332,06, (três mil, trezentos e trinta e dois reais e seis centavos) e valor total para o período de vigência do contrato de R$ 33.320,60 (trinta e três mil, trezentos e vinte reais e sessenta centavos);

2. É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL, como IPTU;

3. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de encargos com a conservação do IMÓVEL, tais como despesas ordinárias de condomínio, energia, telefone, taxas sanitárias de dedetização, podendo o LOCADOR, a qualquer momento, pedir a comprovação do pagamento de tais encargos;

CLÁUSULA NONA - DA DESPESA

1. A despesa para o corrente exercício será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada à CONTRATANTE, na Lei Orçamentária Anual.

2. A despesa para os exercícios subsequentes será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada à CONTRATANTE, na Lei Orçamentária Anual.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO PAGAMENTO

1. Os aluguéis serão cobrados pelo LOCADOR mediante a apresentação dos respectivos Boletos/Recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, até o 20° (vigésimo)

dia do mês em curso, devendo ser efetuado o pagamento até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente, obrigando-se o LOCATÁRIO a providenciar as medidas legalmente necessárias para a liquidação dos respectivos Boletos/Recibos. O pagamento será processado mediante Ordem Bancária a ser creditada em conta corrente em nome do LOCADOR.

1.1. A falta de pagamento do aluguel nos vencimentos implicará cobrança de multa convencional de 0,067% (sessenta e sete milésimos por cento) ao dia sobre o valor do débito, pagamento de juros moratórios *pro rata tempore* de 0,5% (meio por cento) ao mês e atualização monetária do valor do aluguel previsto na Cláusula Oitava, sendo o valor dos encargos calculado pela fórmula EM = I x N x VP, onde EM = encargos moratórios devidos; N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = índice compensação financeira = 0,00016438; e VP = valor da prestação em atraso.

1.2. No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos Boletos/Recibos, serão estes restituídos ao LOCADOR em até 10 (dez) dias úteis, para as correções solicitadas, não respondendo assim o LOCATÁRIO por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes até 10 (dez) dias úteis após a devolução ao LOCATÁRIO dos documentos corrigidos;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES FONTE

1. Os pagamentos a serem efetuados em favor do LOCADOR, a depender se pessoa jurídica ou se física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

1.1. Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para seguridade social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB n° 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei Federal n° 9.430/96; ou

1.2. Do Imposto de Renda Pessoa Física - IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1°, da Instrução Normativa RFB n° 1.500, de 29/10/2014.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO REAJUSTE DE PREÇOS

1. O valor do aluguel, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado conforme especificado abaixo, poderão ser reajustados pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, mantido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, acumulado em 12 (dose) meses, contados da data de entrega do imóvel pelo LOCADOR

ao LOCATÁRIO e, nos reajustes subsequentes ao primeiro, da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste ocorrido.

2. As elevações do aluguel processar-se-ão somente através de termo aditivo, com solicitação prévia do LOCADOR, apontando as condições de mercado, valor do reajuste a que pretende e justificando o pedido.

3. Caso o LOCADOR não solicite tempestivamente o reajuste e prorrogue o contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito.

4. Também ocorrerá a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

5. O reajuste terá seus efeitos financeiros iniciados a partir da data de aquisição do direito do LOCADOR, nos termos do item 1 desta cláusula.

6. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, serão revisados mediante Termo Aditivo, para mais ou para menos, conforme o caso.

7. O percentual final do reajuste não poderá ultrapassar o percentual limite de crescimento da despesa pública para o exercício, fixado nos termos do novo regime fiscal instituído pela Emenda Constitucional nº 95/16.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

1. Para o aluguel, o prazo de vigência do contrato é de 10 (dez) meses, contados da data de recebimento do IMÓVEL pelo LOCATÁRIO, inclusive, podendo ser prorrogado nos termos da lei.

2. A prorrogação do presente contrato dependerá do interesse de ambas as partes, condicionado ao valor de mercado da locação.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DA RESCISÃO

1. O LOCATÁRIO poderá considerar rescindido o contrato firmado com o LOCADOR, caso ocorram os seguintes motivos:

1.1. Descumprimento das cláusulas contratuais;

1.2. Cumprimento irregular das cláusulas pactuadas;

1.3. Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela autoridade máxima da esfera administrativa do LOCATÁRIO, exaradas no processo administrativo a que se refere o Contrato;

1.4. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato;

2. Nas ocorrências acima previstas, o LOCADOR fica desobrigado de qualquer recebimento além das parcelas já vencidas.

3. Além das situações previstas no item 1 desta cláusula, o LOCATÁRIO poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCADOR, no mínimo, com 60 (sessenta) dias de antecedência, ficando desobrigada de qualquer pagamento de multa, permanecendo apenas a obrigação relativa ao pagamento de todas as parcelas vincendas previstas no item 1.2 da Cláusula Oitava.

4. Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

1. Este contrato pode ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 8.666/93, desde que haja interesse do LOCATÁRIO, com a apresentação das devidas justificativas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ANEXOS

1. Constituem parte integrante do presente contrato os seguintes documentos:

1.1. Anexo I – Termo de Referência;

1.2. Anexo II – Proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO À PROPOSTA

1. O presente contrato é celebrado com dispensa de licitação e tem por fundamento o art. 24, inc. X, da Lei Federal nº 8.666/93, a Lei Federal nº 8.245/91 e o Código Civil, vinculando-se aos termos constantes do processo nº 29 /2021 e à proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

1. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Comum, no Foro da cidade de Lima Duarte, MG, com exclusão 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, LOCATÁRIO e LOCADORA, e pelas testemunhas abaixo.

Lima Duarte, 14 de março de 2022.

Josimar Oliveira Campos
Presidente da Câmara Municipal de Lima Duarte
Contratante

Márvio de Almeida
ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA LIMA DUARTE
Contratada

Testemunhas:

Ailton Rogério Rodrigues de Oliveira
CPF 489.008.266-20

Edson Lima Campos
CPF 712.648.096-20