



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE Nº 02/2022.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PARACATU, POR INTERMÉDIO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV E A SRA ANA MARIA DE OLIVEIRA MARQUES.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL/ JUSTIFICATIVA E DA CONTRATAÇÃO. Contratam as partes a locação do imóvel, nos dispositivos aplicáveis do Novo Código Civil Lei 10.406, de 10/01/2002; Art. 2.036 do N.C.C., e da Lei nº 8.245/91 c/c Lei nº 12.112 de 09/12/2009, e ainda com fundamento legal no Artigo X da Lei 8666/93, e, suas alterações posteriores, em decorrência da Dispensa de Licitação nº 01/2022, regendo-se pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

I - LOCATÁRIO

Entidade: Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos Municipais de Paracatu-MG- PRESERV, pessoa jurídica de direito publico interno.

Endereço: Rua Américo Macedo, nº 47- Paracatu/MG- CEP: 38.600.130

CNPJ/MF: 04 813 860/0001-03

Representante Legal: Geraldo Batista Filho, Superintendente Executivo, brasileiro, casado, inscrito sob o CPF nº 760.709.726-00 e portador da CI RG-M-5.011.469, no uso das atribuições que lhe confere a Portaria nº. 001/2021, expedida pelo Senhor Prefeito Municipal de Paracatu.

II - LOCADOR

Nome: A JOVEM LAR, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.932.618/0001-20, com sede na Rua Deputado Paulo Camilo Pena, nº 233, Cep: 38600-0000, na cidade de Paracatu/MG, neste ato representada pela **ANA MARIA DE OLIVEIRA MARQUES**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade nº MG 1.777.675, expedida pelo SSP/MG e inscrito sob o CPF nº 232.845.606-53, representada pela **ÁREA 38 IMOBILIARIA LTDA - ME**, registrada no Conselho Regional de Corretor de imóveis de Minas Gerais - CRECI/MG, sob o nº MGJ 5304 e inscrita no CNPJ sob o nº 22.072.353/0001-30, estabelecida na Rua Doutor Sergio Ulhôa, nº 39 – Centro, Paracatu – MG, CEP: 38.600-108,



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV

neste ato representada pelo Sócio Administrador Felipe Lepesqueur Lamas, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade nº 11.837.557, expedida pelo SSP/MG e titular do CPF nº 071.277.976-09, CRECI/MG nº 24.761.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. - O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel não residencial, com aproximadamente 326 m² (Trezentos e vinte e seis), distribuídos em dois pisos, com central de ar condicionado, alarme, copa, lavabo, 04 (quatro) banheiros, escritório, sala cofre, situado na **RUA GETULIO DE MELO FRANCO, Nº 384, CENTRO, PARACATU/MG - CEP: 38600-228**, e com 01 (uma) de garagem situada na Rua Paulo Camilo Pena, nº 178, que o LOCATÁRIO recebe nas condições em que se encontra, *registrados no TERMO DE RECEBIMENTO E VISTORIA DO IMÓVEL* que é parte integrante e inseparável deste contrato, para instalações da sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos Municipais de Paracatu – PRESERV, de acordo com as especificações do Termo de Referência nº 02/2022, que juntamente com o Laudo de Avaliação do Imóvel, passam a integrar este instrumento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DO REAJUSTE

3.1. O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 252.000,00** (duzentos e cinquenta dois mil reais), e correrá à conta do INSTITUTO DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV, que corresponderá a **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)** por mês, e será reajustado anualmente, com base na variação do IGP-M, ou, na falta deste, pelo IGP-DI, ou ainda por qualquer outro índice que reflita a variação ponderada dos insumos utilizados ou na valorização do mercado imobiliário, tomando como base a data da assinatura do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1 - A locação é ajustada pelo prazo de **36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura deste contrato.**

4.2 - Findo o prazo, e não havendo renovação do presente contrato de locação, o LOCATÁRIO se obriga a desocupar o imóvel até a data do término supramencionada e em conformidade com a cláusula décima primeira deste contrato.

4.3 - O descumprimento desta cláusula constitui-se infração contratual e sujeitará o LOCATÁRIO



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

às penalidades previstas na cláusula décima quinta deste contrato, sem prejuízo de responder por outras cominações legais consequentes da sua inadimplência em relação às obrigações assumidas.

4.4 - . Em comum acordo entre as partes o prazo contratual poderá ser prorrogado por igual período, desde que todas as cláusulas contratuais tenham sido rigorosamente cumpridas.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

5.1 - A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente Contrato, na forma do artigo 8º, da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

GARANTIA LOCATÍCIA: NOTA DE EMPENHO (NE) GLOBAL CONFORME CLÁUSULA DÉCIMA, nos termos do Art. 58 da Lei nº 4.320/1964.

6.1. - O aluguel mensal, livremente convencionado nesta data, é de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, que deverá ser pago até o dia 05 de cada mês.

6.1.1 - O pagamento será feito por meio de boleto bancário a crédito do procurador.

6.2. - **Fica acordado entre as partes o prazo de carência do período de vigência do primeiro aluguel, ficando definido o primeiro pagamento da locação para o dia 05/04/2022.**

6.3 - Os aluguéis serão pagos todo dia 05 de cada mês vencido, com o primeiro pagamento pactuado para **05 de abril de 2022**, devendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento através de boleto bancário a crédito do procurador, não podendo por qualquer hipótese alegar desconhecimento ou mesmo ausência de acesso ao boleto para pagamento que estará disponível via sistema eletrônico com pelos menos 5 (cinco) dias de antecedência ao vencimento.

6.4 - É obrigação do LOCATÁRIO pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (Art. 23 da Lei 8.245/91), sob pena de resolução deste contrato.

6.5 - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o débito, na data da efetiva liquidação, será acrescido de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice pactuado na cláusula terceira deste contrato. Além dos acréscimos, correrão por conta do LOCATÁRIO as taxas para re-emissão da 2ª via de boleto bancário.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV

6.6 - Se na vigência da locação, tolerar a LOCADOR, direta ou indiretamente, qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel ou no cumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas, tal fato não poderá ser alegado ou considerado como alterações das cláusulas deste contrato, que permanecerão de vigentes, para todos os efeitos jurídicos, como se nenhum favor houvesse sido concedido e não dará direito a qualquer invocação de precedentes, não cabendo, pois, as partes e seus co-obrigados, a invocação dos Artigos 329, 330 e 838 do N.C.C., cujos direitos expressamente renunciam.

6.7 - As partes estabelecem que decorridos 10 (dez) dias de atraso no pagamento do aluguel, o LOCADOR, poderá fazer o comunicado ao serviço de Proteção ao Crédito, SERASA, e/ou Cartório de Protestos, obrigando-se o LOCADOR, antes da adoção de tais medidas, notificar o LOCATÁRIO, por meio de correspondências via AR e correio eletrônico (e-mail) cadastrado.

6.8 - Em caso de atraso no pagamento, independentemente de qualquer prévia notificação ao LOCATÁRIO, a cobrança do aluguel poderá ser feita por escritório de advocacia, ficando o LOCATÁRIO sujeito às cominações dos parágrafos anteriores, despesas judiciais ou administrativas, e honorários advocatícios, independente da propositura da competente ação judicial, RESOLUÇÃO N. 02/2015 - CAPÍTULO IX do Código de Ética da OAB. Para o caso de ação judicial, os honorários advocatícios ficam desde já acordados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, inclusive para o caso de purgação da mora.

6.9 - Correm, por conta do LOCATÁRIO, todas as despesas, inclusive emolumentos cartoriais, que incidirem ou vierem a incidir sobre o presente contrato. Do mesmo modo, se houver prorrogação do presente contrato, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SETIMA – DOS ENCARGOS E TRIBUTOS

7.1 - O LOCATÁRIO responderá ainda por outras cominações legais e indenizações decorrentes de eventuais danos e prejuízos causados ao LOCADOR, pela inadimplência da obrigação de pagar pontualmente os encargos de locação, especialmente os que constam o nome do LOCADOR.

7.2 - São encargos de locação aqueles decorrentes da locação, quais sejam: contas de energia elétrica, bem como Taxa de Fiscalização, Prevenção e Extinção de Incêndio – TFPI, se houver, prêmio de seguro contra incêndio, e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, como exemplo: as taxas condominiais, as taxas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Limpeza Pública – TLP, etc.

7.3 - As taxas poderão sofrer alterações, conforme: - normais condominiais no caso da taxa de



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

condomínio, e - alterações de valores de IPTU/TLP, conforme determinação da receita fazendária do ente instituidor da taxa.

7.4 - Será de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de multa decorrente de atrasos nas liquidações de qualquer dos encargos, ou decorrentes de descumprimento de normas, regulamentos ou convenções de condomínio do imóvel, mesmo que lançadas em nome do LOCADOR.

7.5 - Será de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de eventuais sobre taxas ou multas decorrentes de planos governamentais, no que tange a tarifas de ocupação, tributos ou tarifas excedentes nas contas de energia e abastecimento, cabendo ao mesmo, igualmente, se for o caso, o encargo de pagar, negociar ou parcelar eventuais obrigações, sobre as situações particulares, desde que afetas ao imóvel.

7.6 - É de responsabilidade e obrigação exclusiva do LOCATÁRIO solicitar nova instalação ou troca de titularidade dos serviços de energia, água e outros serviços que porventura sejam necessários, diretamente em seu nome, quando da efetivação deste contrato, sem prejuízo do pagamento de nenhum dia de aluguel, enquanto não fizer, bem como do desligamento dos referidos serviços junto aos órgãos e/ou empresas competentes e seu pagamento, quando da resolução deste contrato.

7.7 - Fica acordado que eventuais cortes de energia, qualquer que seja a sua causa ou motivo, não ensejarão abatimento no valor do aluguel.

CLÁUSULA OITAVA- DO USO E DESTINAÇÃO

8.1 - O LOCATÁRIO se obriga a utilizar o imóvel única e exclusivamente como **NÃO RESIDENCIAL**, não sendo permitida a utilização do imóvel para outros fins, constituindo infração contratual, passível de resolução deste contrato, a violação desta cláusula.

8.2 - O uso do imóvel não poderá ser total ou parcialmente transferido, sublocado, emprestado e nem cedido a terceiros, no todo ou em parte, seja a que título for, sob pena da competente ação de despejo.

8.3 - Obriga-se o LOCATÁRIO a respeitar as convenções de condomínio e regimento interno, bem como as normas e as legislações vigentes estabelecidas pela administração pública, responsabilizando-se jurídica e financeiramente pelo seu descumprimento, além de não comprometer a moralidade, os bons costumes ou o sossego dos vizinhos.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

8.4 - Em caso do imóvel ser colocado a venda, o LOCATÁRIO autorizará a visita de compradores, mediante combinação prévia de horário, depois de cumpridas as formalidades legais do direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato.

8.5 - Fica acordado entre as partes que, se houver algum impedimento legal, imposto por autoridade competente, para a ocupação pelo LOCATÁRIO do imóvel ora locado, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade indicando o impedimento.

8.6 - É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a utilização de equipamentos elétricos e afins, quando responderá por incêndio ocorrido no imóvel se não provar caso fortuito ou de força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio ou unidade.

8.7 - O LOCATÁRIO se abstém de manter no imóvel, mesmo que em caráter provisório, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou que tenham classificação de risco elevada.

8.8 - É terminantemente proibida a realização de qualquer alteração estrutural, nas paredes e nas esquadrias do imóvel.

8.9 - O LOCADOR não responderá após entrega das chaves ao LOCATÁRIO, por qualquer furto ou roubo de bens a ele pertencentes ou a terceiros, porventura existentes no imóvel.

8.10 - O LOCATÁRIO assume o compromisso de bem e fielmente cumprir o presente contrato em todas suas cláusulas e condições até a efetiva devolução do imóvel, a qual renuncia expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 828 e 835 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA – DO ABANDONO

9.1 - Na hipótese de comprovado abandono do IMÓVEL, fica o LOCADOR autorizado a imitir-se na sua posse, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo, a fim de evitar sua depredação ou invasão. Neste ato, o termo de entrega das chaves será substituído por uma declaração de imissão de posse firmada pelo LOCADOR e duas testemunhas.

9.2 - Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado, ou pedir resolução do contrato, salvo se ficar provado estar a construção ameaçada de ruína.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

CLÁUSULA DÉCIMA – VALOR GLOBAL E EMPENHO

10.1 - O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta dois mil reais)** e correrá à conta da PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU.

10.2 - Para o exercício de 2022, o valor empenhado será de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** conforme orçamento de nº 03.01.01.09.122.0037.2150.3.3.90.39.14 que está previsto liberação em até 15 dias úteis, ficando o restante a ser empenhado à conta do orçamento dos próximos exercícios, obrigatoriamente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

11.1 - O ato de restituição do imóvel, uma vez findada a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas pelo LOCADOR todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

11.2 - Findo o presente contrato, o LOCADOR receberá as chaves do imóvel, no mais perfeito estado de conservação e de limpeza, completamente livre de pessoas e coisas. Caso o imóvel não esteja nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO recebeu, conforme o **TERMO DE RECEBIMENTO E VISTORIA DO IMÓVEL**, o LOCADOR poderá ao seu critério não receber o imóvel, ficando o LOCATÁRIO obrigado a realizar a reparação de qualquer dano porventura verificado e marcar nova vistoria, correndo por conta ainda o aluguel e demais encargos da locação durante o período.

11.3 - No ato da devolução do imóvel o LOCATÁRIO deverá estar, obrigatoriamente, com todas as obrigações contratuais em dia, além de solicitar o desligamento de contas nas concessionárias, quando for o caso.

11.4 - O LOCATÁRIO, no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá ao LOCADOR seu novo telefone e endereço, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.

11.5 - Por ocasião do recebimento do imóvel, será lavrado o respectivo **TERMO DE DISTRATO E ENTREGA DO IMÓVEL**, o qual será assinado pelas partes e por duas testemunhas, onde serão registradas, de forma detalhada, as condições em que o imóvel se encontra.

11.6 - O término legal do presente contrato dar-se-á com a assinatura do distrato e entrega das chaves pelo LOCATÁRIO.

11.7 - Enquanto não for assinado o distrato, os alugueis serão devidos ao LOCADOR e serão



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

calculados proporcionalmente até a efetiva data de liberação o imóvel e assinatura do distrato.

11.8 - Obriga-se a LOCATÁRIO a comunicar o LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias, a sua decisão de devolver o imóvel locado.

11.9 - Ressalta-se que o não pagamento ou o pagamento parcial de qualquer parcela locatícia, inclusive encargos acessórios e honorários advocatícios, constitui justo motivo para a recusa do recebimento de valores e das chaves.

11.10 - Na hipótese do LOCATÁRIO não devolver o imóvel nas mesmas condições que ora recebe, o LOCADOR poderá promover os consertos e reformas que se fizerem necessários, e cobrará do LOCATÁRIO importância constante em orçamentos, notas fiscais ou recibos, acrescida de juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice pactuado na cláusula terceira deste contrato até a data efetiva do reembolso.

11.11 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, também, o valor correspondente ao aluguel e encargos locatícios proporcionais devidos até a data da efetiva e completa restituição do imóvel, ou até a data da finalização das providências necessárias realizadas pelo LOCADOR, prevalecendo o que ocorrer por último.

11.12 - O LOCADOR poderá se assim desejar, requerer ao LOCATÁRIO, que este restitua o IMÓVEL nas mesmas condições que recebeu, de acordo com o **TERMO DE RECEBIMENTO E VISTORIA DO IMÓVEL**. Os custos de tais recuperações na estrutura do IMÓVEL correm, única e exclusivamente, por conta do LOCATÁRIO.

11.13 – Ainda que desocupado o imóvel e entregue as chaves para vistoria, caso seja constatado necessidade de providências/reparos, continuará o LOCATÁRIO respondendo por aluguéis e encargos do contrato, até que seja sanada a falta nos termos do Art. 23, II, III, V, VI, VII, VIII, X, XI e, Art. 39, da Lei 8.245- Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009.

11.14 – Se houver necessidade de vistoria judicial ou laudo pericial, para ressarcimento dos danos, porventura existentes no imóvel locado, correrão por conta do LOCATÁRIO, todas as despesas a ela pertinentes, além do aluguel, até o término da vistoria judicial ou do laudo pericial.

11.15 – O LOCATÁRIO renuncia expressamente aos benefícios previstos nos artigos 821, 823, 827, 829, 830, 835, 837 e 838 do Novo Código Civil, bem como declaram, ainda, que também respondem pelas garantias, ora prestadas, seus herdeiros e sucessores. Declaram, ainda, estarem cientes do que determina o Art. 82, da Lei 8.245/91: imóvel penhorável, ainda que neste resida, por obrigação decorrente de cumprimento de obrigações pelo contrato de locação.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CORRESPONDÊNCIAS

12.1 - Todos os avisos, comunicados e circulares endereçadas ao LOCADOR, deverão ser imediatamente comunicados por meio da correspondência eletrônica endereçada ao endereço eletrônico (aluguel@area38.com.br), sob pena de ficar o LOCATÁRIO, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que possam ser exigidos do destinatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS VISTORIAS DURANTE A LOCAÇÃO

13.1 - É assegurado ao LOCADOR, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, mediante combinação prévia com o LOCATÁRIO de dia e hora, desde que atento ao disposto no Inciso IX do Art. 23, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 - As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão à conta da dotação orçamentária 03.01.01.09.122.0037.2150.3.3.90.39.14 ou, por outra que vier a substituí-la no exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA MULTA

15.1 - A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento.

15.2 - Se o LOCATÁRIO usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei 8.245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula quarta, pagará multa no valor de 03 (três) meses de aluguel vigente proporcional ao período de cumprimento do contrato.

15.3 - O LOCATÁRIO fica obrigado ao pagamento da multa estipulada no “caput” desta cláusula, caso deixe o imóvel até o 12º mês de locação, ainda que em decorrência de sentença proferida em ação de despejo.

15.4 – A permuta, doação ou venda do imóvel não se enquadra em rescisão ou quebra de contrato, inexistindo multa a ser paga por parte do LOCADOR, nestes casos.

Paragrafo Único: O contrato de locação respeita as normas sobre licitações e contratos (leis 8.666/1993 e suas alterações).



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS TOLERÂNCIAS

16.1 - Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis para este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

17.1. DO LOCADOR:

17.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, conforme as especificações estabelecidas no Termo de Referência nº 02/2022;

17.1.2. Apresentar o Termo de Vistoria do imóvel, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

17.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e perturbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

17.1.4. Responder pelos débitos de energia elétrica, água e, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

17.1.5. Manter, durante a vigência do contrato, em compatibilidade com suas obrigações e condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

17.2. DO LOCATÁRIO:

17.2.1. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no Termo de Referência nº 02/2022;

17.2.2. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

17.2.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

17.2.4. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

17.2.5. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

vigência contratual;

17.2.6. 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;

17.2.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato;

17.2.8. Comunicar ao LOCADOR toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas;

17.2.9. Observar para que, durante a vigência do Contrato, seja mantida, pelo LOCADOR, a compatibilidade com suas obrigações e condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

17.2.10. Efetuar o pagamento no valor correspondente ao aluguel no prazo e forma previstos.

17.2.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

17.2.12. Verificar o Termo de Vistoria do imóvel apresentado pelo Locador, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – SEGURO CONTRA INCÊNDIO

18.1 - Em conformidade com o Artigo 25 e Lei nº 8.245/91 e Lei nº 4.591/64 fica, desde já, o LOCATÁRIO, obrigado a contratar seguro contra incêndio e outras avenças para o imóvel objeto deste contrato.

18.2 - O LOCATÁRIO obriga-se a pagar o prêmio do seguro contra - fogo, seguro este que será feito pelo LOCADOR, em Seguradora de sua escolha, com base no valor real de mercado, levando-se em conta a área construída do imóvel. O seguro será por todo o período de vigência da locação, sendo o reajuste realizado anualmente, com base na variação do CUB.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA FISCALIZAÇÃO:

19.1 - **GESTOR DO CONTRATO:** Geraldo Batista Filho, Superintendente Executivo, Portaria nº 001/2021, Tel: (38) 3671-4640/ Ramal: 25 - E-mail: preserv@paracatu.mg.gov.br.

19.2 - **FISCAL DO CONTRATO:** Daniel Henrique Oliveira e Souza, Analista Previdenciário,



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

Matrícula nº 9814362-0, Tel: (38) 3671-4640/ Ramal: 21 - E-mail: preserv@paracatu.mg.gov.br.

19.3 - Compete ao Gestor do Contrato acima identificado tomar providências cabíveis quanto as irregularidades apontadas pelo Fiscal do Contrato, bem como exercer a administração do contrato, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como a viabilização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

19.4 - Compete ao Fiscal acima identificado:

19.4.1. Exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação;

19.4.2. Verificar o cumprimento do estabelecido no Termo de Referência e Contrato, emitindo os respectivos relatórios, se for o caso.

19.4.3. Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

19.4.4. Solicitar ao Gestor do Contrato a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

19.4.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

19.4.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e, solicitar ao Gestor do Contrato sua renovação no prazo estabelecido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA –DAS BENFEITORIAS E REPAROS

20.1 - O LOCATÁRIO se obriga a preservar o imóvel, em boas condições de higiene e conservação, a zelar pelo que nele estiver, enquanto perdurar a locação, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no estado em que recebeu, conforme descrito no **TERMO DE RECEBIMENTO E VISTORIA DO IMÓVEL**, elaborado e assinado pelas partes, o qual faz parte integrante do presente contrato; sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo das deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

20.2 - Em caso de necessidade de benfeitorias ou alterações no imóvel locado, tais benfeitorias,



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV

ainda que úteis e necessárias serão incorporadas ao imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO nenhuma indenização ou direito de retenção da coisa locada.

20.3 - Caberá ao LOCATÁRIO fazer por sua conta, urgência, solidez e perfeição, todas as reparações de estragos a que der causa, bem como aquelas reclamadas pelo do uso do imóvel, mantendo todas as suas instalações em normal funcionamento, responsabilizando-se, também, pela conservação e limpeza.

20.4 - O LOCATÁRIO não terá o direito de reter o pagamento de aluguel ou qualquer outra quantia devida ao LOCADOR, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

21.1 - O presente Contrato poderá ser rescindido nos termos do art. 79, da Lei nº 8.666/93:

21.1.1 - Por ato unilateral e escrito da Administração nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da supracitada Lei;

21.1.2 - Amigável, por acordo entre as partes, reduzido a termo no processo respectivo, desde que haja conveniência para a Administração;

21.1.3 - Judicial, nos termos da legislação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

22.2 - Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Contrato serão resolvidos nos termos da Lei nº 8.245/91 e, subsidiariamente, na Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações), bem como nos demais regulamentos e normas administrativas que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

23.1 - O LOCATÁRIO providenciará a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município, assim estabelecido, a Associação Mineira dos Municípios - AMM, conforme o art. 1º, do Decreto Municipal nº 4.942/2016, obedecendo ao prazo previsto no parágrafo único, art. 61, da Lei Federal 8.666/93, sendo a publicação condição indispensável à sua eficácia.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV**

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DO FORO

24.1 - As partes elegem o foro da Comarca de Paracatu para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato.

E por estarem ajustadas, firmam este instrumento em **02 (duas) vias**, de igual teor, juntamente com as testemunhas que também o assinam.

Paracatu (MG), 01 de fevereiro de 2022.

DS
FU

DS
GBF

DS
FJCLJ

DS
SBT

LOCADOR

DocuSigned by:

Felipe Lepesqueur Lamas

61EE367DAC9B4C7...

A JOVEM LAR LTDA

CNPJ: 16932618000120

LOCATÁRIO

DocuSigned by:

Geraldo Batista Filho

989A2E52289E49F...

PRESERV

CNPJ: 04813860000103

TESTEMUNHA

DocuSigned by:

Flavio Jesus C. Leão Jr

6422C2E34A8A48B...

Flavio de Jesus Carneiro Leão Jr

CPF: 03837550699

DocuSigned by:

SABRINA BARBOSA TORRES

32D5ED70EFB842E...

SABRINA BARBOSA TORRES

CPF: 01928130640

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3FC2335216314FD4A5755AAAA76E70FB
 Assunto: Envelope disponível para assinatura (Envelope 910 - Contrato PT0009)
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 15
 Certificar páginas: 6
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Desativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Owli
 Rua Joaquim Vilac
 Vila Teixeira
 Campinas, SP 13032-385
 assinaturas@owli.com.br
 Endereço IP: 3.221.103.42

Rastreamento de registros

Status: Original
 02/02/2022 16:27:04

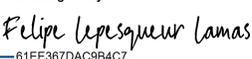
Portador: Owli
 assinaturas@owli.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Felipe Lepesqueur Lamas
 felipe@area38.com.br
 Nível de segurança:
 .Email
 04/02/2022 14:37:04

Assinatura

DocuSigned by:

 61EE367DAC9B4C7...

Registro de hora e data

Enviado: 02/02/2022 16:27:05
 Visualizado: 04/02/2022 14:37:15
 Assinado: 04/02/2022 14:45:32

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.250.222.8

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/02/2022 14:37:15
 ID: 6c39d39e-d35c-4031-91be-e9f3c1c5c9bc

Flavio Jesus C. Leão Jr
 flavio@area38.com.br
 Nível de segurança:
 .Email
 04/02/2022 10:32:07

DocuSigned by:

 6422C2E34A8A48B...

Enviado: 02/02/2022 16:27:06
 Reenviado: 04/02/2022 10:30:03
 Visualizado: 04/02/2022 10:32:26
 Assinado: 04/02/2022 10:35:58

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.250.222.8
 Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/02/2022 10:32:26
 ID: 5aa20579-8067-4b3f-afad-c392fff0e1fa

Geraldo Batista Filho
 superintendenciapreserv@paracatu.mg.gov.br
 Nível de segurança:
 .Email
 03/02/2022 15:12:21

DocuSigned by:

 989A2E52289E49F...

Enviado: 02/02/2022 16:27:06
 Reenviado: 03/02/2022 14:04:44
 Reenviado: 03/02/2022 15:11:40
 Reenviado: 03/02/2022 16:05:26
 Reenviado: 03/02/2022 16:06:55
 Visualizado: 03/02/2022 15:12:28
 Assinado: 03/02/2022 16:22:22

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.53.43.69

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/02/2022 16:15:45
 ID: 88a891f9-c652-45e1-a8b9-c2eb72e821c3

SABRINA BARBOSA TORRES
 aluguel@area38.com.br
 Nível de segurança:
 .Email
 02/02/2022 16:28:15

DocuSigned by:

 32D5ED70EFB842E...

Enviado: 02/02/2022 16:27:06
 Visualizado: 02/02/2022 16:28:21
 Assinado: 02/02/2022 16:35:09

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.250.222.8

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02/02/2022 16:27:06
Entrega certificada	Segurança verificada	02/02/2022 16:28:21
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/02/2022 16:35:09
Concluído	Segurança verificada	04/02/2022 14:45:32
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Owli poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Owli:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Owli

Para informar seu novo endereço de e-mail a Owli:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Owli:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Owli:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Owli conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Owli durante o curso do meu relacionamento com você.