

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

UG: 380941
PROCESSO Nº 47774.000083/2018-87
TERMO DE CONTRATO Nº 04/2019
DISPENSA Nº 06/2019

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, ATRAVÉS DA SUPERINTENDENCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS, COMO LOCATÁRIA, E AS EMPRESAS DONIZETI VILHENA – EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIAS LTDA, AQUI REPRESENTADA POR JOSE DONIZETI VILHENA, COMO LOCADOR.

A UNIÃO, por intermédio da SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS, com sede na rua Tamoios nº 596- Centro, na cidade de Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 23612685/0036-52, neste ato representada pela SUPERINTENDENTE REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS, a Sr. João Carlos Gontijo de Amorim, inscrito sob o CPF: 162.017.016-72, conforme delegação de competência atribuída pela Portaria nº 1.151, de 30 de outubro de 2017, publicada no DOU de 13/11/2017, doravante denominada LOCATÁRIA, e a EMPRESA DONIZETI VILHENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.417.245/0001-59, com sede à Rua São Paulo, 148 – conj. 802, CEP 37.550-000, na cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, representada pelo Sr. José Donizeti Vilhena, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº M2.9488-26 –SSP/MG e inscrito no CPF nº 495.625.506-30 a quem confere poderes especiais para representá-la, doravante designado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 47774.000083/2018-87 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua Adolfo Olinto, nº 316, Centro, no Município de Pouso Alegre/MG, objeto da matrícula

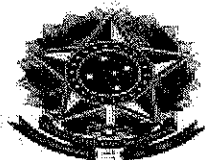
Rua Tamoios, 596 – Centro – Belo Horizonte/MG – Cep: 30.120-054 – Telefone: (031) 3270-6127

José Donizeti Vilhena

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

nº 60.053, do Cartório Amaral - Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre/MG, com área construída equivalente a 589,82 m², para abrigar as instalações da Gerência Regional de Pouso Alegre/MG. Constará do contrato apenas a área a ser utilizada por nós, descontada a área de 52,50 referente à recepção.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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 LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria de entrega do imóvel, objeto deste contrato;
 - 3.1.6.1. Após a desocupação do Imóvel, será elaborado o Termo de Vistoria Final que, assinado por ambas as Partes, autorizará a entrega de chaves e valerá como quitação e aceitação do estado em que será devolvido o Imóvel, não podendo o LOCADOR reclamar qualquer indenização e/ou ressarcimento após a assinatura do Termo de Vistoria Final.
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

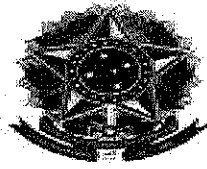
José Aberto

Rua Tamoios, 596 - Centro - Belo Horizonte/MG - Cep: 30.120-054 - Telefone: (031) 3270-6127

Aberto

[Assinatura]

[Assinatura]



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados do condomínio.
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

Observação: Esta cláusula seus itens e subitens não se aplicam por não se tratarem de condomínio.

3.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas e o seguro contra incêndio incidentes sobre o imóvel;

3.1.11. Entregar, a infraestrutura necessária para instalação dos sistemas de condicionadores de ar e rede lógica para computadores, bem como o sistema de combate a incêndio, hidráulico e a rede elétrica.

3.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;

3.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

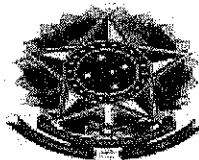
4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

José Abouze

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



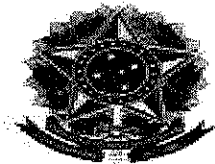
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, inclusive as paredes divisórias e respectivas portas, janelas, portões, lustres, luminárias, armários, louças, metais e demais acessórios instalados pela locadora no imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, e fotos anexas a este contrato e assinadas pelo representante da LOCATÁRIA; salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. 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 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 4.1.9. 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 à LOCATÁRIA;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força, da área contratada correspondente a 589,82 m²; deverá ser providenciado pelo locador padrões individuais tanto da Copasa e Cemig para apuração dos respectivos consumos.
 - c. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências, da área contratada correspondente a 589,82 m²;
 - d. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, da área contratada correspondente a 589,82 m²;
 - e. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

José Abauto

[Assinatura]

[Assinatura]



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS



- f. Manutenção e conservação de porteiro eletrônico e portões eletrônicos (de pedestre e veículos);
- g. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas, hidráulicas e de combate de incêndio da área contratada correspondente a 589,82 m²;
- h. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes à período anterior ao início da locação;
- i. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes à período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel 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;

4.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

Observação: Os subitens, 4.1.10 letras a, e, h e i; subitem 4.1.10.1 e 4.1.13 não se aplicam por não se tratar de condomínio

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

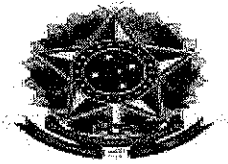
5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, às suas custas, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades; desde que isto não afete a solidez e segurança do imóvel e não cabendo direito a indenizações por estas benfeitorias e modificações, no final do contrato.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios e na forma que foi entregue pelo LOCADOR.

5.2.1. As paredes, divisórias e suas respectivas portas, instaladas no imóvel são de propriedade da LOCADORA e deverão ser devolvidas em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, inclusive trincos e chaves; assim como

José Aberto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

deverão ser entregues em perfeito funcionamento lâmpadas e luminárias, 8 luminárias de emergência e sinalização de segurança.

5.3. O LOCADOR será responsável pelas obras para atendimento à Norma de Acessibilidade previstas na NBR-ABNT 9050, demarcar vaga para deficiente físico, construção de rampa de acesso ao prédio e no logradouro público (calçada), inserir sinalização tátil e visual do piso, e adaptar um dos banheiros do andar térreo para deficientes físicos, de forma que, torne o mesmo acessível às pessoas portadoras de necessidades especiais conforme Laudo/projeto de acessibilidade constante as páginas 235 a 245 do processo nº 47774.000083/2018-87. Os custos da obra serão de total responsabilidade do LOCADOR, que deverá concluir a referida obra no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura deste contrato.

5.4. O LOCADOR disponibilizará para a LOCATÁRIA, a infraestrutura para rede lógica sendo que, os custos adicionais de cabeamento, adaptação, manutenção e funcionamento caberão à LOCATÁRIA.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.975,00 (quatro mil, novecentos e setenta e cinco reais), perfazendo o valor total de R\$ 298,500,00 (duzentos e noventa e oito mil reais) em 60 (sessenta) meses.

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

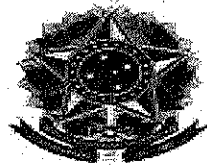
Observação: o Item 6.2 e seu subitem 6.2.1 Não se Aplicam. Não se trata de condomínio.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

José Augusto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. 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.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente

7.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

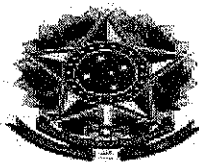
$I = \frac{(6/100)}$

$I = 0,00016438$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%

José Abauto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 A despesa com a execução do presente contrato será consignada no Orçamento Geral da União, classificação nº 339039, item da despesa 10, através do empenho nº 2019NE800683.

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

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de **02/05/2019** e encerramento em **02/05/2024**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

9.1.1. Os efeitos financeiros inerentes à presente contratação terão vigência a partir da conclusão das obras de adaptação mencionadas nos itens 4.1.10 b da cláusula quatro, 5.3 e 5.4 da cláusula quinta, cujo cronograma consta no processo, que permitirá a efetiva mudança para o imóvel.

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

9.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 3 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. 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. Para garantia do direito de manutenção da locação, deve-se providenciar a averbação do contrato na matrícula do imóvel perante o competente.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE

11.1. 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 (IGPM/FGV), ou outro que venha substituí-lo, 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.

11.1.1. Na hipótese de um acumulado negativo do índice acordado (IGPM), ficará mantido o valor do aluguel em vigor.

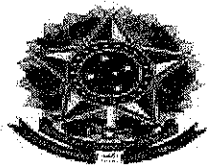
11.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

José Roberto

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS



11.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão	00001
Fonte	0180570001
Programa de Trabalho	160199
Elemento de Despesa	339039
PI	94815441210

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, os quais competirão dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.1.1. Os fiscais da LOCATÁRIA anotarão 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.

13.1.2. 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.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

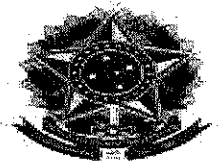
14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

José Abouto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

b. Multa:

- b.1. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- c. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;
- d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Ministério da Economia, pelo prazo de até dois anos;
- e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

15.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

15.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

15.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

15.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

15.3. 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

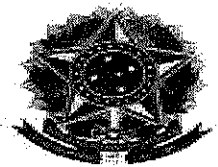
15.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

15.5. 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.

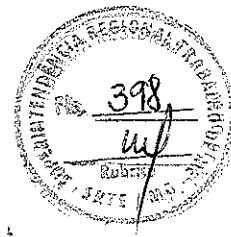
15.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

15.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

José Roberto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS



16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. 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.

16.1.1. 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.

16.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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.

16.2.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01(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.

16.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

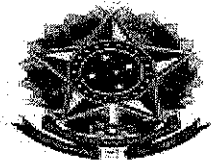
16.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.5. 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.

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

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

José Aberto



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO EM MINAS GERAIS

16.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos bem como Indenizações e multas.

16.7. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº 8.245/91).

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

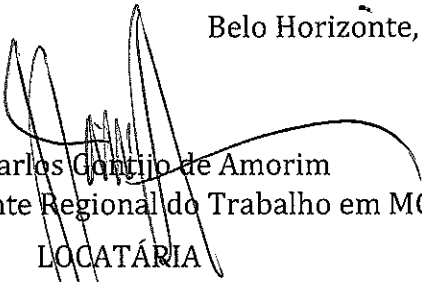
17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Belo Horizonte, 02 de maio de 2019.


João Carlos Contijo de Amorim
Superintendente Regional do Trabalho em MG
LOCATÁRIA


DONIZETI VILHENA - EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIAS LTDA
Representante Legal: José Donizeti Vilhena
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

José Antonio do Banto
RG: 12.795.253 CPF: 006.772.486-87

Eda Renata Raimundo dos Santos
RG: mg 10200251 CPF: 032.967.216-90