

**CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 18/2025, QUE
ENTRE SI CELEBRAM O CONSÓRCIO PÚBLICO
INTERMUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL DO TRIÂNGULO MINEIRO E
ALTO PARANAÍBA – CIDES E APJ
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CLÁUSULA PRIMEIRA – PARTES E FUNDAMENTO

CONTRATANTE/LOCATÁRIO: CONSÓRCIO PÚBLICO INTERMUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO TRIÂNGULO MINEIRO E ALTO PARANAÍBA – CIDES, pessoa jurídica de direito público, com CNPJ n.º 19.526.155/0001-94, com sede à Av. Antônio Thomaz Ferreira Rezende, n.º 3.180, Distrito Industrial, Uberlândia/MG, doravante denominado simplesmente Contratante, neste ato representado pelo seu Presidente, Sr. Francisco Lourenço Borges Neto, brasileiro, agente político, inscrito no CPF n.º (em sigilo).

CONTRATADA/LOCADORA: APJ EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ n.º 26.670.728/0001-14, com sede à Rua Tijuca, n.º 425, Bairro Patrimônio, Uberlândia/MG, doravante denominada simplesmente Contratada, neste ato representada por seu Sócio, Sr. Adonis Franca Resende, inscrito no CPF (em sigilo).

FUNDAMENTO:

1. O presente contrato fundamenta-se:

- a) No Processo n.º 27/2025, Inexigibilidade n.º 05/2025, na Lei Federal n.º 14.133/2021 e demais legislações correspondentes;
- b) Nos termos propostos pela Contratante, que não contrariem o interesse público;
- c) Nos preceitos de direito público; e
- d) Supletivamente, nos princípios da teoria geral dos contratos e nas disposições do direito privado.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1. Contratação de pessoa jurídica especializada na locação de imóvel comercial para as instalações e funcionamento das Unidades Administrativas do Consórcio CIDES, localizado na Avenida Cesário Alvim, n.º 4610, Bairro Custódio Pereira, CEP 38.405-186, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

2. As características do imóvel constam do Anexo 1 – Características do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADORA

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;
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 do LOCATÁRIO;
3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
6. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
9. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
12. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
2. 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 o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCADORA;
3. 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;
4. Não sublocar, emprestar ou ceder o referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA;

5. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 6.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.
7. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
8. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
11. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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 n.º 8.245, de 1991;
14. 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.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. Fica de comum acordo o pagamento no valor mensal de R\$8.000,00 (oito mil reais).
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 ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

3. 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 pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.
4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA 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.
5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
8. Para a realização das despesas objeto desse contrato será alocado o seguinte crédito do orçamento vigente:

10	10.10. 04.122.1001	2 0001 3.3.90.39	10
----	--------------------	------------------	----

CLÁUSULA QUINTA – VIGÊNCIA CONTRATUAL E REAJUSTAMENTO

1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, com início na data de entrega das chaves, a constar no Anexo II deste Contrato, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
4. 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 – 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.
5. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias com prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.
2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA desde que a mesma tenha autorizado.
3. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
4. As benfeitorias úteis não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
5. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA.
6. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo e autorização da LOCADORA.
8. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.
9. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA – SANÇÕES E MULTAS

1. Em casos de atraso injustificado na execução do contrato, inexecução parcial ou total das condições pactuadas e também em casos de má-fé quanto à descrição do objeto licitado, garantida prévia defesa, ficará a CONTRATADA sujeita às seguintes penalidades:
 - a) advertência;
 - b) multa;
 - c) impedimento de licitar e contratar;
 - d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;
 - e) rescisão do contrato e aplicação do disposto no art. 139 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.
2. A multa a ser aplicada será de:
 - a) multa moratória de até 1 % (um) por cento por dia de atraso injustificado sobre o valor da contratação, até o limite de 10 (dez) dias;
 - b) multa compensatória de até 10 % (dez) por cento sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total;

- c) em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.
3. O recolhimento da multa referida nos subitens anteriores deverá ser feito através de depósito no Banco do Brasil S/A, Agência 2918-1, Conta Corrente n.º 72.614-1, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for aplicada a multa, respeitada a ampla defesa e o contraditório.
4. O atraso do pagamento acarretará a cobrança de multa de 1% (um por cento) sobre o valor do débito atualizado, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, até a data da efetiva quitação do débito.

CLÁUSULA OITAVA – EXTINÇÃO DO CONTRATO

1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
2. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei n.º 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
6. 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.
7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - c) Indenizações e multas.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei n.º 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

2. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, ficando de qualquer modo, assegurado o direito de nele permanecer até o final da locação, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DÉCIMA – FORO

1. Fica eleito o foro da Comarca de Uberlândia/MG para solucionar quaisquer dúvidas quanto à execução do presente contrato.

E, por estarem justas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, salvo se assinado na forma eletrônica.

Uberlândia/MG, 10 de junho de 2025.

Francisco Lourenço Borges Neto
Presidente do CIDES
CONTRATANTE

Adonis Franca Resende
Representante Legal
CONTRATADA

Testemunhas: *(somente se assinado na forma física / impressa)*

Nome:

Nome:

CPF:

CPF: