



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

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE N.º 13/2025**

**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 A JOVEM LAR LTDA.**

**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; e da Lei nº 8.245/91 c/c Lei nº 12.112 de 09/12/2009, e ainda com fundamento legal no Artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, e, suas alterações posteriores, em decorrência da Dispensa de Licitação nº 01/2025, regendo-se pelas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES**

**I - LOCATÁRIO**

**Entidade:** Instituto de Previdência Social dos Servidores Pùblicos Municipais de Paracatu-MG- PRESERV, pessoa jurídica de direito público interno.

**Endereço:** Rua Getúlio de Melo Franco, nº 384- Paracatu/MG- CEP: 38.600.228

**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**



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

**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 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 220 m<sup>2</sup> (duzentos vinte metros quadrados), situado na **RUA PAULO CAMILO PENA, Nº233, CENTRO, PARACATU/MG**, 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 11/2025, 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 mensal deste contrato é **R\$ 3.850,00** (três mil, oitocentos e cinquenta reais), e correrá à conta do INSTITUTO DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PARACATU - PRESERV, e será reajustado anualmente, com base na variação positiva 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 terá vigência até 12 de janeiro de 2032, **a contar da data de assinatura do contrato.**



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

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 deste contrato.

4.3. O descumprimento desta cláusula constitui-se infração contratual e sujeitará o LOCATÁRIO 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\$ 3.850,00 (três mil, oitocentos e cinquenta reais)**, que deverá ser pago até o dia 10 de cada mês.

6.1.1 O pagamento será feito por meio de cheque nominal ou ordem de pagamento creditado na conta corrente do procurador até o dia de vencimento do referido aluguel.

6.2. Os aluguéis serão pagos todo dia 10 de cada mês vencido, devendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento através de depósito de cheque nominal ou ordem de pagamento a crédito do procurador, não podendo por qualquer hipótese alegar desconhecimento.

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.



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

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 2<sup>a</sup> via de boleto bancário.

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 SÉTIMA – 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



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

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. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será devido pelo LOCATÁRIO na fração da área locada, uma vez que o mesmo não se encontra desmembrado da matrícula nº 01.10.027.0435.003.01.01.**

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



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

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.

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.



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

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.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

10.1. 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.

10.2. 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.



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

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. Enquanto não for assinado o distrato, os alugueis serão devidos ao LOCADOR e serão calculados proporcionalmente até a efetiva data de liberação o imóvel e assinatura do distrato.

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

10.9. 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.

10.10. Na hipótese de o 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 quarta deste contrato até a data efetiva do reembolso.

10.11. 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.



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

10.12. 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.

10.13 – 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.

10.14 – 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.

10.15 – 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CORRESPONDÊNCIAS**

11.1. 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](mailto: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 SEGUNDA – DAS VISTORIAS DURANTE A LOCAÇÃO**

12.1. 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.



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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS TOLERÂNCIAS**

13.1. 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 QUARTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

14.1. As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão à conta da dotação orçamentária **03.01.01.09.122.0037.2150.3.3.90.36.14** ou, por outra que vier a substituí-la no exercício.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**15.1. DO LOCADOR:**

15.1.1. 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 11/2025;

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

15.1.3. 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;

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

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

**15.2. DO LOCATÁRIO:**

15.2.1. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no Termo de Referência nº 11/2025;

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



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

- 15.2.3. 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;
- 15.2.4. 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;
- 15.2.5. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contrafogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 15.2.6. 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;
- 15.2.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato;
- 15.2.8. Comunicar ao LOCADOR toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas;
- 15.2.9. 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.
- 15.2.10. Efetuar o pagamento no valor correspondente ao aluguel no prazo e forma previstos.
- 15.2.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;
- 15.2.12. Verificar o Termo de Vistoria do imóvel apresentado pelo Locador, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS SANÇÕES**

- 16.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma dos art. 156 a 160 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa:



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

16.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

16.1.2. MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

16.1.3. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

16.1.4. 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do resarcimento ao PRESERV pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

16.2. As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de **05 (cinco) dias**.

16.3. O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

16.4. O LOCATÁRIO poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – SEGURO CONTRA INCÊNDIO**

17.1. Em conformidade com o Artigo 22 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.

17.2. O LOCATÁRIO obriga-se apagar 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.



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

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO:**

18.1. **GESTOR DO CONTRATO:** Geraldo Batista Filho, Superintendente Executivo, Portaria nº 001/2021, Tel: (38) 3671-4640/ Ramal: 27 - E-mail: [preserv@paracatu.mg.gov.br](mailto:preserv@paracatu.mg.gov.br).

18.2. **FISCAL DO CONTRATO:** Daniel Henrique Oliveira e Souza, Analista Previdenciário, Matrícula nº 9814362-0, Tel: (38) 3671-4640/ Ramal: 21 - E-mail: [licitacaopreserv.paracatu@gmail.com](mailto:licitacaopreserv.paracatu@gmail.com)

18.3. 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.

**18.4. Compete ao Fiscal acima identificado:**

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

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

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

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

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

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



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

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA-DAS BENFEITORIAS E REPAROS**

19.1. O LOCATÁRIO se obriga a preservar o imóvel, em boas condições de higiene e conservação, a zelar pelo que nele contiver, 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.

19.2 Em caso de necessidade de benfeitorias ou alterações no imóvel locado, tais benfeitorias, ainda que úteis e necessárias serão incorporadas ao imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO nenhuma indenização ou direito de retenção da coisa locada.

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

19.4. 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 - DAS FORMAS DE RESCISÃO**

20.1. O presente Contrato poderá ser rescindido nos termos da Lei nº 14.133/2021:

20.1.1. Por ato unilateral e escrito da Administração nos casos enumerados nos incisos I a XII e do artigo 137 da supracitada Lei;

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

20.1.3. Judicial, nos termos da legislação.



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

20.2. Na hipótese de a rescisão ser procedida por culpa do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter os pagamentos eventualmente devidos, até o limite do valor dos prejuízos comprovados.

20.3. Quando a rescisão ocorrer com base nos incisos 138 da Lei Federal nº14.133/2021, sem que haja culpa do LOCADOR, será este resarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

21.1. 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.

21.2. 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 14.133/2021 (Lei de Licitações), bem como nos demais regulamentos e normas administrativas que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- DA PUBLICAÇÃO**

22.1. 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. 175, da Lei Federal 14.133/2021, sendo a publicação condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA MULTA RESCISÓRIA**

23.1. Em conformidade com o artigo 4º da Lei nº 8.245/91, caso o LOCATÁRIO devolva o imóvel antes do término do prazo estabelecido na Cláusula Quarta, sem justa causa, ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel vigente, proporcional ao período não cumprido do contrato.

**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.



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

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

Paracatu (MG), 08 de outubro de 2025.

CredSign 2.0

**Felipe Lepesqueur Lamas**

---

A JOVEM LAR LTDA  
CNPJ: 16.932.618/0001-20  
**LOCADOR**

CredSign 2.0

*Geraldo Batista Filho*

---

PRESERV  
CNPJ: 04.813.860/0001-03  
**LOCATÁRIO**

**TESTEMUNHAS**

CredSign 2.0

*Maycon Alves Barbosa*

---

MAYCON ALVES BARBOSA  
CPF: 109.836.446-59

CredSign 2.0

*Daniel H. O. E Souza*

---

DANIEL HENRIQUE OLIVEIRA E SOUZA  
MATRICULA: 9814362-0

**Contrato CONTRATO DE LOCAÇÃO PRESERV.pdf**

Código do documento #52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**Assinaturas**

 **Felipe Lepesqueur Lamas**  
felipe@area38.com.br  
Assinou

 Felipe Lepesqueur Lamas

 **Geraldo Batista Filho**  
superintendenciapreserv@paracatu.mg.gov.br  
Assinou

 Geraldo Batista Filho

 **Maycon Alves Barbosa**  
mayconalves@area38.com.br  
Assinou

 Maycon Alves Barbosa

 **Daniel Henrique Oliveira E Souza**  
licitacaopreserv.paracatu@gmail.com  
Assinou

 Daniel H. O. E Souza

**Eventos do documento****09/10/2025 09:43:14**

Documento número 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 **criado** por Área 38 Imobiliária - Setor de Locação. Email: aluguel@area38.com.br

**09/10/2025 09:43:35**

Assinante Felipe Lepesqueur Lamas (Email: felipe@area38.com.br) **foi adicionado** ao documento 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:44:26**

Assinante Geraldo Batista Filho (Email: superintendenciapreserv@paracatu.mg.gov.br) **foi adicionado** ao documento 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:44:34**

Assinante Maycon Alves Barbosa (Email: mayconalves@area38.com.br) **foi adicionado** ao documento 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:44:56**

Assinante Daniel Henrique Oliveira E Souza (Email: licitacaopreserv.paracatu@gmail.com) **foi adicionado** ao documento

**Hash do documento original**

(SHA256): 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:52:36**

Assinante Daniel Henrique Oliveira E Souza (Email: licitacaopreserv.paracatu@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento**  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 com o IP: 177.130.167.241

**09/10/2025 10:05:14**

Assinante Maycon Alves Barbosa (Email: mayconalves@area38.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento**  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 com o IP: 177.44.126.71

**09/10/2025 10:19:43**

Assinante Geraldo Batista Filho (Email: superintendenciapreserv@paracatu.mg.gov.br) **fez a leitura e assinatura no documento**  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 com o IP: 177.130.167.241 / Geolocalização: (Lat: -17.2182276 Long:-46.8756953)

**09/10/2025 10:34:23**

Assinante Felipe Lepesqueur Lamas (Email: felipe@area38.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento**  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 com o IP: 177.44.126.71

**09/10/2025 10:34:28**

O documento 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 recebeu o status de **finalizado**

**09/10/2025 10:34:23**

Assinante Felipe Lepesqueur Lamas (Email: felipe@area38.com.br) **recebeu** documento  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 10:19:42**

Assinante Geraldo Batista Filho (Email: superintendenciapreserv@paracatu.mg.gov.br) **recebeu** documento  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 10:05:13**

Assinante Maycon Alves Barbosa (Email: mayconalves@area38.com.br) **recebeu** documento  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:52:36**

Assinante Daniel Henrique Oliveira E Souza (Email: licitacaopreserv.paracatu@gmail.com) **recebeu** documento  
52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

**09/10/2025 09:46:22**

O documento 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466 recebeu o status de **aceito**

---

**Hash do documento original**

(SHA256): 52fc4258af4d339412d54fd035cf8ad341740f17af3686fbcbff0afa3b99466

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima