

Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG



## CONTRATO

**PROCESSO Nº 35162.000143/2015-38**

**CONTRATO Nº 01/2019**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM **INSTITUTO  
NACIONAL DO SEGURO SOCIAL** E O  
ESPÓLIO DE IROMAR DE FREITAS NUNES,  
REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE  
Sra. **LILIAN CRISTINA BRITO DOS  
SANTOS**.

O **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS**, Autarquia Federal, vinculada ao **MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**, por intermédio da **GERÊNCIA EXECUTIVA DE UBERLÂNDIA**, com sede à Praça Clarimundo Carneiro, 162, centro, CEP 38.400-154, em Uberlândia (MG), inscrito no CNPJ sob o nº 29.979.036/0105-37, neste ato representado pela Gerente Executiva Substituta, Sra. **TÂNIA APARECIDA DE FREITAS FERREIRA**, CPF nº [REDAZIDO] nomeada através da PT/MDS nº 1.599 de 17 de abril de 2018, publicada no DOU nº 74, de 18 de abril de 2018, e no uso de suas atribuições outorgadas Portaria MDS nº 414, de 28 de Setembro de 2017, em seu art. 230, inciso X, alínea "f", doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e o **ESPÓLIO DE IROMAR DE FREITAS NUNES**, representado pela Inventariante, Sra. **LILIAN CRISTINA BRITO DOS SANTOS**, CPF nº [REDAZIDO] brasileira, domiciliada à rua [REDAZIDO] no Município de Campina Verde (MG), denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 35162.000143/2015-38, e o Termo de Dispensa de Licitação nº 03/2019, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1** – O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço da Rua Vinte e Seis, nº 47, centro, CEP 38.270-000, no Município de Campina Verde (MG), objeto da matrícula nº [REDAZIDO], do Cartório de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações da **AGÊNCIA DO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**.



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1 – O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou 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”.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1 – O LOCADOR obriga-se a:

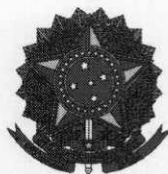
- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do Locatário;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Todos os tributos (impostos, taxas e contribuição de melhoria) e seguro incêndio, incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR, correndo por conta do LOCATÁRIO somente as taxas remuneratórias de água, esgoto e energia elétrica;
- i) Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- j) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo.
- k) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

4.1 – O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza

*Handwritten signature and checkmark*



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG



deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

- c) Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) 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 ao LOCATÁRIO;
- j) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo consumo de energia elétrica, água e esgoto e telefone;
- k) O LOCATÁRIO 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.
- l) 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;

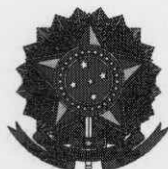
#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**5.1** – As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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** – O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**5.2** – Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre

*deliany*



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG

construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 – O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais)**.

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 ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

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 LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela.

6.2.2 – Caso o LOCATÁRIO 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.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1 – O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **5º (quinto) dia útil** do mês subsequente ao mês vencido.

7.2 – O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente do representante do Espólio de Iromar de Freitas Nunes e inventariante, Sra. LILIAN CRISTINA BRITO DOS SANTOS, CPF nº [REDACTED] na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.3 – Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancária para pagamento.

7.4 – O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste termo de Contrato.

7.5 – 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 pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

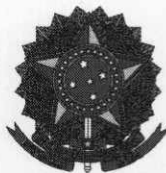
$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = valor da parcela a ser paga





Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG



I = Índice de atualização financeira (I = 0,000164385), assim apurado:

$I = \frac{(6 / 100)}{365}$
-----------------------------

#### CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 8.1 – O prazo de vigência do contrato será de **01 (um) ano, com início na data de 01/03/2019 e encerramento em 01/03/2020**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 8.2 – Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 8.3 – A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 8.3.1 – Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

- 9.1 – 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

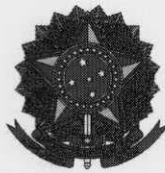
- 10.1 – Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 10.2 – 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.
- 10.3 – 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 encontra o imóvel.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Programa de Trabalho: 09.271.2061.2593.0001

*Assinatura manuscrita*



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG

Natureza de Despesa: 339036

PI: LOCIMOV

NOTA DE EMPENHO 2019NE800035

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

- 12.1** – A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 12.2** – O fiscal do contrato anotarà 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.
- 12.2.1** – 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.
- 12.3** – O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

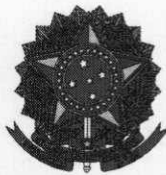
## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 14.1** – 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;
  - b)** Multa:
  - c)** Moratória de até 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o percentual máximo de 10% (dez por cento)
- 14.2** – A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 14.3** – 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.
- 14.4** – 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
- 14.5** – As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a

*Assinatura*



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG



serem pagos, ou recolhidos em favor do INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**14.6** – A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

**14.7** – As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1** – A LOCATÁRIO 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.

**15.2** – A rescisão 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.

**15.2.1** – Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**15.2.2** – Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**15.2.3** – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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.

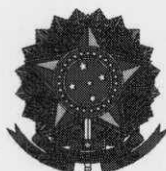
**15.2.3.1** – Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**15.3** – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como, incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a 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.

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

**15.5** – 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

*Assinatura*



Instituto Nacional do Seguro Social – INSS  
Gerência Executiva em Uberlândia/MG

competente.

**15.6** – 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 DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS**

**16.1** – Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

#### **CLÁUSULA DECIMA SÉTIMA – DO FORO**

**17.1** – Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Uberlândia/MG – Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

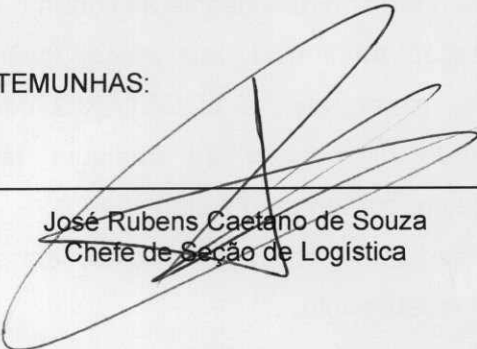
E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

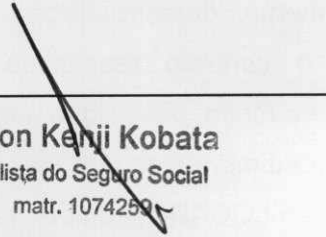
Uberlândia, 28 de fevereiro de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**TÂNIA APARECIDA DE FREITAS FERREIRA**  
Gerente Executiva Substituta  
INSS/GEX Uberlândia/MG  
**LOCATÁRIO**

  
\_\_\_\_\_  
ESPÓLIO DE IROMAR DE FREITAS NUNES  
INVENTARIANTE: **LILIAN CRISTINA BRITO**  
**DOS SANTOS**  
**LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

  
\_\_\_\_\_  
José Rubens Caetano de Souza  
Chefe de Seção de Logística

  
\_\_\_\_\_  
Airton Kenji Kobata  
Analista do Seguro Social  
matr. 1074290