



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nº PMC/002/2023

Que entre si firmam, de um lado o MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG, pessoa jurídica de Direito Público, com sede à Pça. Juscelino Kubitschek, Nº 135, inscrito no CNPJ Nº 16.752.446/0001-02, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Segurança Pública e Defesa Civil e Social nos termos do que dispõe, Sr. Gláucio de Souza Ribeiro, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, inscrito no CPF sob o nº 041.762.986-93, residente à Avenida Altary de Souza Ferreira, 315, Boa Vista, nesta cidade, na qualidade de LOCATÁRIO e, do outro lado a Sra. Maria Inês da Silva Oliveira, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 714.036.006-44, portadora da Carteira de Identidade nº M-8.713.387, residente à Rua Francisco Antônio de Assis, 64-B, Joaquim Murtinho, nesta cidade, doravante denominada LOCADORA, tendo por objeto e condições o conteúdo das cláusulas seguintes:

1- CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de um imóvel situado a Rua Francisco Antônio de Assis, nº 64, Bairro Joaquim Murtinho, nesta cidade, de propriedade da LOCADORA, para instalação e funcionamento de Almoxarifado de armazenamento de materiais e equipamentos da Diretoria de Defesa Civil.

1.2. O imóvel objeto deste se encontra com todas as instalações hidráulicas e elétricas em perfeitas condições de uso e funcionamento. Todo o imóvel se encontra livre de quaisquer ônus.

2- CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente contrato é decorrente do Processo de Licitação nº PRC/347/2022, Dispensa de Licitação nº PMC/001/2023, com fundamento no inc. X do art. 24 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1993.

3- CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. Será de 12 (doze) meses o prazo de locação, iniciando-se em 02/01/2023 e terminando em 31/12/2023, quando cessará a locação, independente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogado.

3.2. Dada a finalidade do imóvel locado, o LOCATÁRIO poderá devolver o mesmo, a qualquer tempo, não advindo da entrega antecipada, ônus algum para o mesmo.

4- CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor total do Contrato de Locação PMC/002/2023 é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

4.2. O valor da locação ora contratado é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº PMC/002/2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

4.3. Somente será devido o reajuste com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses do início do presente contrato, sendo adotado para fins de correção o **IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais)**, 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.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.4. O valor do aluguel acima estipulado será pago mensalmente, até o dia 10 (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

5- CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do objeto do presente contrato, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas do término do prazo estabelecido na sub cláusula 3.1 deste instrumento contratual.

5.2. 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.

5.3. As despesas relativas a tributos ou que venham a incidir sobre o imóvel locado ficam a cargo do LOCADOR, cabendo ao LOCATÁRIO às tarifas de telefone, consumo de água e energia elétrica.

5.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

5.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

5.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

5.7. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

5.8. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

5.9. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

5.10. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

- 5.11. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 5.12. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação.
- 5.13. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 5.14. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 5.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- 5.16. Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6- CLÁUSULA SEXTA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCADOR

- 6.1. A qualquer tempo e em horário conveniente, o LOCADOR ou seu representante poderá vistoriar o imóvel ou nele efetuar reparações necessárias ou convenientes.
- 6.2. Até a entrega das chaves do imóvel, o LOCADOR poderá vistoriá-lo e exigir as reparações necessárias.

7- CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O LOCATÁRIO deverá trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, tudo no estado de conservação e funcionamento em que o recebeu, conforme relatório fotográfico anexo, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, mediante planilha de indenização, salvo as deteriorações naturais de uso regular, caso fortuito ou força maior.

7.1.1 – A indenização englobará todos os itens danificados pelo Locatário constantes na respectiva planilha, em relação a danificação e/ou quebra do piso, será considerado para cálculo de indenização, o quantitativo do metro quadrado danificado.

7.2 – À exceção das benfeitorias necessárias, qualquer modificação no imóvel, feita pelo LOCATÁRIO, dependerá de autorização expressa do LOCADOR.

7.3. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

7.4. O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, salvo para outra entidade conveniada e para uso semelhante.

7.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

8- CLÁUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES

8.1. O LOCADOR se obriga a respeitar este contrato nos termos em que está redigido, importando sua violação no pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) do valor de 03 (três) meses do aluguel vigente à época da infração, ressalvado o disposto nos itens 5.4, 5.8 e 5.15 deste instrumento.

8.2. O não cumprimento das manutenções e reparos de acordo com o item 5.10 do contrato, enseja a retenção do pagamento mensal devido ao LOCADOR.

9- CLÁUSULA NONA – DAS CAUSAS ESPECIAIS DE RESCISÃO

9.1. Por acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO.

9.2. Término do prazo aludido na CLÁUSULA TERCEIRA.

9.3. Por vontade unilateral do LOCATÁRIO, em face do interesse público, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato.

9.4. No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes.

9.5. Na hipótese de rescisão unilateral do Locador ou Locatário ou por acordo, fica desobrigado o LOCATÁRIO a pagar e/ou indenizar o período em que o imóvel ficar desocupado para reforma.

10- CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1- A despesa decorrente do cumprimento do presente contrato correrá à conta da seguinte dotação do orçamento do LOCATÁRIO:

Ficha: 849

Órgão 16

Unidade: 03

Função: 06

Sub-função: 182

Programa: 0009

Atividade: 2.023 – Apoio À Defesa Civil

33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte: 1500



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INDENIZAÇÕES POR BENFEITORIAS

11.1. 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.

11.2. O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

12- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Atribui-se ao presente contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

12.2. Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirimir as dúvidas e ações oriundas do presente instrumento.

E, por estarem justas e acordadas, firmam o presente contrato em três vias, na presença de duas testemunhas que também o subscrevem.

Congonhas, 02 de janeiro de 2023.


Gláucio de Souza Ribeiro
Secretário Municipal de Segurança Pública e Defesa Civil e Social
LOCATÁRIO


Maria Inês da Silva Oliveira
Proprietária do imóvel
LOCADORA

Testemunhas:

1- 

2- 

