PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
143
LICITAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA ABRIGAR DEPENDÊNCIAS DO MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG

Nº PMC/071/2017

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de julho de 2017, no edifício sede da Prefeitura Municipal de Congonhas, comparecerem as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como **LOCATÁRIO, MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG**, com sede à Pça. Juscelino Kubitschek, Nº 135, inscrita no CNPJ Nº 16.752.446/0001-02, representado pelo Prefeito Municipal, José de Freitas Cordeiro, brasileiro, residente e domiciliado no referido Município e, por força do Decreto nº 5.936 de 07 de fevereiro de 2014, os Secretários Gestores do Município já qualificado, doravante denominado simplesmente e, de outro lado, como **LOCADORA, LOCARBEM LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA-ME**, com sede na Avenida Júlia kubitscheck, Nº 399, sala 101, Centro, inscrito no CNPJ sob o N° 20.073.045/0001-01, neste ato representada pelo sócio SR. HUMBERTO MARCIANO DA ROCHA, que assinam o presente contrato de Locação, dispensada a Licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal N° 8.666/93, com suas alterações, devidamente ratificada pela autoridade competente, pelo qual o segundo nomeado, doravante denominado simplesmente **LOCADORA**, aluga ao Município de Congonhas, doravante denominado **LOCATÁRIO,** o imóvel descrito na cláusula primeira do presente que se destinará a instalação de dependências do **LOCATÁRIO**, regendo-se o presente instrumento pelas cláusulas e condições que se seguem:

1- CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto:

1.1- O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado a Avenida Júlia Kubitschek, Nº 230, Centro, nesta cidade, de propriedade da LOCADORA, descrito e caracterizado na matrícula n° 14200, do Livro 2 - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Congonhas/MG para instalação e funcionamento das Secretarias Municipais de Administração, Planejamento, Gestão Urbana, Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Controladoria Geral, Meio Ambiente, Setores da Sedas e Setores da Secretaria Municipal de Saúde, conforme especificações contidas na justificativa de dispensa de licitação autuadas em fls. 04 a 06 e proposta de fls 08 e 09, dos autos do Processo de Licitação PRC/143/2017, que passam a integrar o presente Termo.

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.

1.3- O presente contrato é decorrente do PRC/143/2017, Dispensa PMC/026/2017, ao qual se vincula o termo de referência.

2- CLÁUSULA SEGUNDA - Da Licitação:

2.1- O presente contrato é decorrente do Processo de Licitação N° PRC 143/2017 e obedece aos Termos da Proposta de fls. 08 e 09, da justificativa de dispensa de

José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
144
LICITAÇÃO

Licitação de fls. 04 a 06, baseada no inciso X, art.24, c/c o art. 26 da Lei N° 8.666/93 e ao disposto no que couber na Lei N° 8.245/91, e suas alterações.

3- CLÁUSULA TERCEIRA - Prazo de vigência:

3.1- Será de 03(três) anos e 05(cinco) meses o prazo de locação, iniciando-se em 31/07/2017 e terminando em 30/12/2020.

3.2- Findo o prazo constante no item 3.1, o contrato em todas as suas cláusulas, por vontade expressa das partes, manifestada por meio de termo de aditamento, prorrogar-se-á por igual período, salvo se, até 90 (noventa)dias antes do término do contrato ou de sua prorrogação, houver oposição de qualquer das partes, por escrito da LOCADORA, em forma de comunicação protocolada na Prefeitura Municipal de Congonhas/MG, e a do LOCATÁRIO, por ofício numerado, assinado por autoridade competente, ressalvado o disposto no item 3.3.

3.3- Dada a finalidade do prédio locado, o LOCATÁRIO, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, caso não necessite mais do imóvel, poderá devolver o mesmo, a qualquer tempo, não advindo da entrega antecipada ônus algum para o mesmo.

4- CLÁUSULA QUARTA - Valor, Pagamento e Correção do Aluguel:

4.1- Será de R$ 2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil reais) o valor total da locação, sendo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a prestação mensal do aluguel.

4.1.1- O aluguel é devido por mês vencido e será pago no 10° (décimo) dia útil subsequente ao vencido, e será pago pela Secretaria de Fazenda do Município, após autorização da Secretaria de Administração, por meio de depósito, ordem de pagamento, ou crédito na conta corrente do Banco do Brasil, descrita no item 4.1.1.1, de titularidade da Locadora, ou outra que vier a ser informada pela mesma.

4.1.1.1 Titular: Locarbem Locações de Imóveis Ltda-ME
Agência: 1793-0
Conta Corrente: 200170-5

4.1.2- O Pagamento do primeiro aluguel será devido considerando o período compreendido entre a data do Termo de aceite/recebimento de chaves e serviços descritos no, **anexo I**, deste contrato (serviços a serem feitos pela Locadora), cuja emissão será de responsabilidade da Secretaria de Administração, e o último mês respectivo; e os próximos pagamentos serão realizados a cada período de 01 (um)mês, contado do primeiro ao último mês correspondente.

4.1.3- O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido acarretará a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro rata tempore" em relação à mora ocorrida.

4.1.4- Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do LOCATÁRIO.

José de Freitas Oliveira
Prefeito Municipal de Congonhas

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
145
LICITAÇÃO

4.2- O reajuste do valor da locação prevista prevista no item 4.1, será efetuado decorrido o primeiro ano de vigência, com base na correspondente variação do do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração Pública Municipal. Havendo reclamação da LOCADORA quanto ao reajuste, o LOCATÁRIO somente poderá ser considerado em mora do valor do reajuste, decorridos 60 (sessenta) dias contatos do protocolo da reclamação na Prefeitura Municipal de Congonhas.

4.2.1- A percepção do aluguel em vigor, posto à disposição da LOCADORA, cujo reajuste esteja, ainda, em fase de processamento, não acarretará a perda de seu direito de haver a diferença resultante, tão logo seja concluído, conforme previsto neste contrato.

4.3- Para a definição do índice de reajuste de que trata o item 4.2, adotar-se-á a variação ocorrida entre o mês da assinatura do contrato e o índice do mês do início da vigência do novo período contratual.

4.4- A alteração da periodicidade anual do reajuste somente ocorrerá pela superveniência de legislação específica e mediante aditamento contratual.

4.5- Em caso de rescisão contratual, para manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato, o termo inicial do período, para fins de cálculo dos reajustes contratuais posteriores, será contado da data/mês em que a repactuação ou a revisão anterior tiver ocorrido.

5- <u>CLÁUSULA QUINTA</u> - Dotação Orçamentária:

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

LOCAL	FICHA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FONTE
SEHAB	605	22.01.04.122.0002.2220.339039	00
SEDAS	136	13.01.08.122.0002.2055.339039	00
SEGUR	510	17.01.18.541.0011.2199.339039	00
SEPLAN	21	06.01.04.121.0002.2004.339039	00
SDS	451	16.01.04.122.0002.2078.339039	00
CONTROLADORIA	52	09.01.04.125.0005.2013.339039	00
SEAD	79	11.01.04.122.0002.2019.339039	00
SMS	324	15.01.10.301.0035.2158.339039	048
	421	15.01.10304.0037.2183.339039	050

6- <u>CLÁUSULA SEXTA</u> – Obrigações da Locadora:

6.1. A Locadora deverá manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas, devendo comunicar ao Locatário, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do presente instrumento.

José de Freitas Corrêa
Prefeito Municipal de Congonhas

PREFEITURA M. CONGONHAS - LICITAÇÃO - FOLHA 146

6.2. Fornecer números telefônicos, números de *pager* ou outros meios igualmente eficazes, para contato do Locador com o preposto, ainda que fora do horário normal de expediente, sem que isto gere qualquer custo adicional.

6.3. Providenciar, imediatamente, a correção das deficiências apontadas pelo Locatário com respeito à execução do objeto.

6.4. Executar o contrato responsabilizando-se pela perfeição técnica do Imóvel objeto da locação.

6-5. Fazer os reparos contidos no laudo técnico da Comissão Permanente de Avaliação e Gestão dos Imóveis Locados pelo Município, fls. 62 a 78.

6.6. Realizar as benfeitorias contidas no documento intitulado " Cronograma de Execução das adequações do Imóvel", fls. 40., dentro dos prazo consignado no mesmo, tomando-se como marco para contagem dos prazo a data da assinatura do documento contido no **anexo I**.

6.7 - A locadora declara renunciar durante a vigência do presente contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se por si e seus sucessores, a garantir ao Locatário, no prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, fará constar da escritura, expressamente, a obrigação a serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o Contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo essa providências e os respectivos ônus financeiros obrigação do Locatário.

6.8- Adimplir todos os tributos, com exceção de taxas de iluminação pública e tarifas de concessionárias publicas (água e luz), ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel.

6.9- Além das obrigações elencadas acima, constituem-se encargos da LOCADORA todos os relacionados no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91

7- <u>CLÁUSULA SÉTIMA</u> – Obrigações do Locatário:

7.1. Efetuar o pagamento da locação nos prazos previstos.

7.2. Notificar a Locadora, por escrito sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas que não sejam de uso do imóvel, para que sejam corrigidos.

7.3. Acompanhar e fiscalizar, através de servidor(es) designado(s) o cumprimento deste contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que exijam medidas corretivas.

7.4. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pelo Locador, bem como sejam mantidas todas as condições exigidas de acordo com a legislação vigente.

José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
147
LICITAÇÃO

7.5- Fazer, por sua conta, no imóvel, as reparações de estragos e avarias, excluindo-se da obrigação aqueles provenientes de caso fortuito ou de natureza estrutural.

7.6- Adimplir as despesas relacionadas as tarifas de telefone, consumo de água e energia elétrica.

7.7- Além do aluguel, compete ao LOCATÁRIO o ressarcimento referente aos pagamentos dos encargos elencados no art. 23 da Lei Federal n.º 8.245/91 e as taxas incidentes sobre o imóvel durante o período de locação, conforme especificações descritas no item 7.9.

7.8- Os documentos fiscais e recibos já pagos pela LOCADORA, referentes às despesas deste ajuste, deverão ser remetidos à Secretaria de Administração do Município, para que sejam conferidos e atestados com a assinatura do Secretário de Administração em conjunto com o Presidente da Comissão de Avaliação de Locação de imóveis do Município e, posteriormente, encaminhados a Secretaria da Fazenda do Município, até o último dia do mês a ser pago

8 - CLÁUSULA OITAVA - Das Benfeitorias:

8.1- A LOCADORA, por este instrumento, desde já, concorda que as adequações funcionais necessárias por meio de divisórias, climatização (Ar condicionado) ou melhoria das facilidades do prédio e correlatas poderão ser processadas pelo LOCATÁRIO, desde que não altere a estrutura do mesmo.

8.2- Compete a LOCADORA a realização de toda e qualquer obra que vise a segurança do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso que se destina, no que tange à parte estrutural do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitalidade, excetuadas as adaptações eventualmente realizadas pelo LOCATÁRIO, sem prévia autorização do LOCADOR. Nesses casos, a LOCADORA será notificado por escrito para que realize as obras dentro de 30 (trinta)dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, respeitando os prazos viáveis de execução destas últimas. Caso a LOCADORA não tome as providências necessárias, o LOCATÁRIO mandará executar os serviços, descontando o aluguel pela terça parte até a quitação do débito, como também, a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor global do aluguel.

9- CLÁUSULA NONA – Da Devolução do Imóvel:

9.1- Findo o prazo da locação ou ocorrendo a rescisão contratual, serão retiradas todas as benfeitorias efetuadas, devendo ser recompostas as partes alteradas ou prejudicadas na sua forma original. Poderá o LOCATÁRIO optar por indenizar a LOCADORA das despesas necessárias à reconstituição do imóvel, o que será feito pelo valor constante no menor de 3 (três) orçamentos. Neste caso, todos os valores referentes a aluguel e despesas condominiais serão devidas pelo LOCATÁRIO somente até a data da desocupação do imóvel.

José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas

PREFEITURA M. CONGONHAS - LICITAÇÃO - FOLHA 148

10- CLÁUSULA DÉCIMA – Das Penalidades:

10.1- O atraso injustificado na execução, bem como a inexecução parcial, total ou cometimento de qualquer infração as cláusulas deste contrato, obrigará a parte infratora ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato, à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorário de 20% (vinte por cento)sobre o valor da causa, além da sujeição as penalidades contidas na Lei N° 8.666/93, facultando, em todo caso, a rescisão unilateral do LOCATÁRIO.

11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Disposições Gerais:

11.1- Até a entrega das chaves do imóvel, A LOCADORA poderá vistoriá-lo e exigir as reparações necessárias e legais.

11.2- 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.

11.3- Atribui-se ao presente contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor de R$ 2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil reais).

11.4- O imóvel objeto do presente ajuste está livre de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

11.5- 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, 31 de Julho de 2017.

José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal

Luiz Fernando Catizane Soares
Secretário de Administração

Antônio Odaque da Silva
Secretário de Planejamento

Sandro César Cordeiro
Secretário de Gestão Urbana

Marco Aurélio da Silva
Controlador Geral

PREFEITURA M. CONGONHAS - FOLHA 149 - LICITAÇÃO

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário de Habitação

Ronaldo Rodrigues de Assunção
Secretário de Desenvolvimento e Assistência Social

Christian Elizandro Souza Costa
Secretário de Desenvolvimento Sustentável

Rafael Geraldo Cordeiro
Secretário de Saúde

Locarbem Locações de Imóveis LTDA-ME
Humberto Marciano da Rocha
Locador

Testemunhas:
1 -

2-