



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

CONTRATO DE LOCAÇÃO – Nº. PMC / 100 / 2023.

PRC / 073 / 2023.

P.A. / 163 / 2023.

Que entre si firmam, de um lado o **MUNICÍPIO DE CONGONHAS**, pessoa jurídica de Direito Público, com sede à Praça Juscelino Kubitschek, nº. 135, inscrito no CNPJ Nº 16.752.446/0001-02, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Planejamento e Gestão, nos termos do que dispõe, Sr. Antônio Mendes da Silva, na qualidade de LOCATÁRIO e, do outro lado, Arquidiocese de Mariana, tendo como sua procuradora a **ADMINISTRADORA SANTO ANTÔNIO**, inscrita no CNPJ sob o nº. 20.073.045/0001-01, com sede à Rua Benedito Quintino, nº. 282, bairro Centro, em Congonhas/MG, neste ato representada por Antônio de Oliveira Silva Filho, portador da carteira de identidade MGF 0031975 CRECI 4ª R/MG e CPF nº. 062.169.546-79, residente à Rua Professor Armim Marques da Rocha, nº. 06, bairro Lucas Monteiro, em Congonhas/MG, CEP nº. 36.415-000, 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 à Rua Alípio Barbosa, nº. 320, 320-A e 325, de propriedade da LOCADORA, para instalação e funcionamento da Escola de Artes e Ofícios de Congonhas.
- 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 Processo de Licitação nº PRC / 073 / 2023, Dispensa de Licitação nº PMC / 012/ 2023, com fundamento no inc. X do art. 24 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1993.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

- 2.1. Será de 12 (doze) meses o prazo de locação, com início na data da assinatura do contrato. Ao término do prazo supracitado cessará a locação, independente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, podendo ser renovada por meio de Termo Aditivo e no período de vigência.
- 2.2. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 3.1. O valor total do Contrato de Locação é de R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais).
- 3.2. O valor mensal da locação é de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).
- 3.3. 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 subseqüentes
 - 3.3.1. 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.
 - 3.3.2. 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.
- 3.4. O valor do aluguel acima estipulado será pago mensalmente, até o dia 10 (décimo) dia útil de cada mês subseqüente ao vencido.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 4.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 4.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- 4.7. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 4.8. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 4.9. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 4.10. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- 4.11. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 4.12. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação.
- 4.13. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

- 4.14. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 4.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- 4.16. Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCADOR:

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

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 6.1. 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.
 - 6.1.1. 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. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros: a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP, o conluio entre os licitantes, descumprimento das obrigações previstas no edital ou no contrato.
- 6.2. À exceção das benfeitorias necessárias, qualquer modificação no imóvel, feita pelo LOCATÁRIO, dependerá de autorização expressa do LOCADOR.
- 6.3. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 6.4. 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.
- 6.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES:

- 7.1. 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 “4.4.”, “4.8.” e “4.15.” deste instrumento.
- 7.2. O não cumprimento das manutenções e reparos de acordo com o item “4.10.” do contrato enseja a retenção do pagamento mensal devido ao LOCADOR.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS CAUSAS ESPECIAIS DE RESCISÃO:

- 8.1. Por acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO.
- 8.2. Término do prazo aludido na CLÁUSULA SEGUNDA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

- 8.3. Por vontade unilateral do LOCATÁRIO, em face do interesse público, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.

9. CLÁUSULA NONA – DAS INDENIZAÇÕES POR BENFEITORIAS:

- 9.1. 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.
- 9.2. O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INDENIZAÇÕES POR BENFEITORIAS:

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

Ficha: 223.

Órgão 11.

Unidade: 01.

Função: 04.

Sub-função: 122.

Programa: 0002.

Atividade: 2.004 – Coordenação Secretaria de Planejamento e Gestão.

33.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Fonte: 1500.

11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO:

- 11.1. “Na forma da Lei Federal nº 12.846/2013, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 6.826/2019, para a execução do contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este Termo de Referência, devendo garantir, ainda, que seus prepostos, gestores, fiscais, Servidores Públicos e colaboradores ajam da mesma forma e observando sempre a legislação pertinente”.

12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 12.1. Para efeitos fiscais e penais, dá-se ao presente contrato o valor R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais).
- 12.2. Fica eleito o foro da Comarca de Congonhas-MG, para dirimir as questões decorrentes do presente contrato.

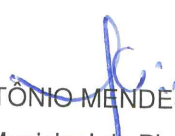


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

E, estando justas e contratadas, assinam as partes o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Congonhas, 22 de março de 2023.


ANTÔNIO MENDES DA SILVA

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão

ANTONIO DE
OLIVEIRA SILVA

FILHO:06216954679

p/ ADMINISTRADORA SANTO ANTÔNIO

Arquidiocese de Mariana

Assinado de forma digital por
ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA
FILHO:06216954679
Dados: 2023.03.22 18:57:47 -03'00'

TESTEMUNHAS:

1 -



2 -





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

ANEXO I – RELATÓRIO DE VISITA



RELATÓRIO DE VISITA

“CASA DOS POBRES”

Rua Alípio Barbosa 320, Congonhas Minas Gerais

Visita realizada no dia 17 de outubro de 2022 para levantamento das condições físicas do empreendimento para locação pela Prefeitura Municipal de Congonhas.



Figura 1: fachada principal



Figura 2: fachada principal,

Deleirio J.C. de Oliveira

Simone Maria de Jesus Macpherson
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



- De modo geral, as janelas com veneziana se encontram em bom estado de conservação tendo apenas alguns vidros quebrados.

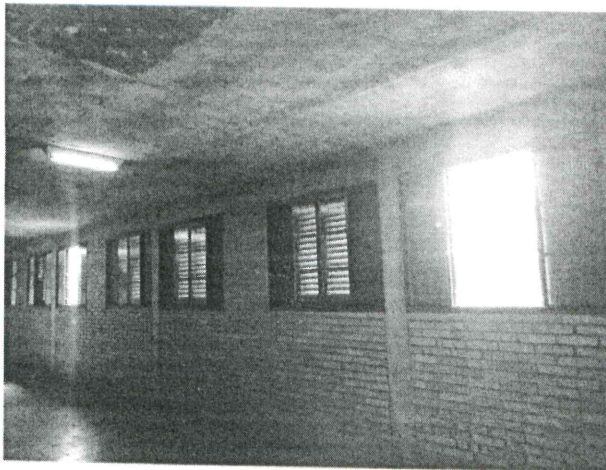


Figura 3: venezianas.

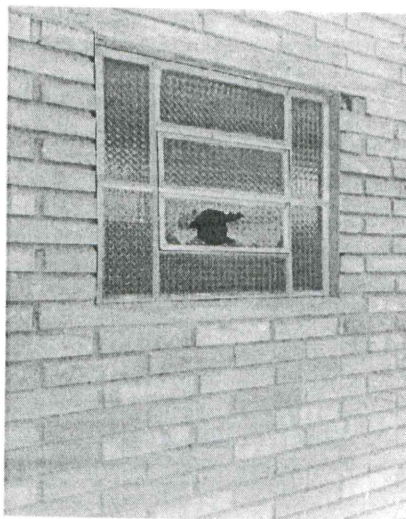


Figura 4: Janela com vidro quebrado.

Daniel C. de Azevedo

Magalhães
Sergio Maria de Jesus Magalhães
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



- Os pisos do pavimento superior apresentam deslocamento em praticamente toda a área, sendo necessária a substituição dos mesmos.



Figura 5: pisos ocas sofrendo deslocamento.

- Todos os sanitários são com caixa de descarga alta. O edifício possui unidades com sanitários e chuveiros separadamente. Para atendimento às normas de acessibilidade, pelo menos um banheiro deverá ser adaptado.



Figura 6: sanitário.

Belmar P. L. da Silva

Amália
Simone Maria de Jesus Magalhães
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



Figura 7: banho

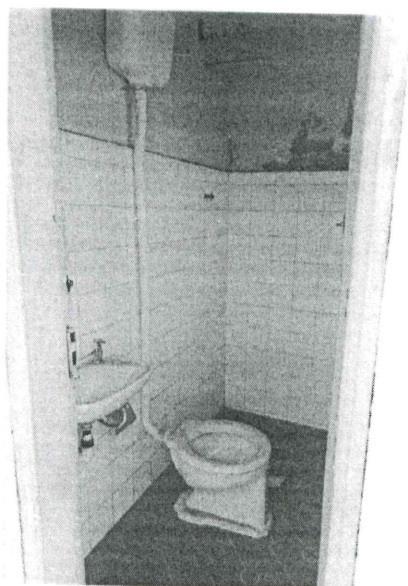


Figura 8: banheiro com pintura danificada.

Dolores C. de Aze

Assinatura
Suzana Maria de Jesus Magalhães
Secretária Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



- No pavimento inferior, em alguns locais os pisos estão soltos

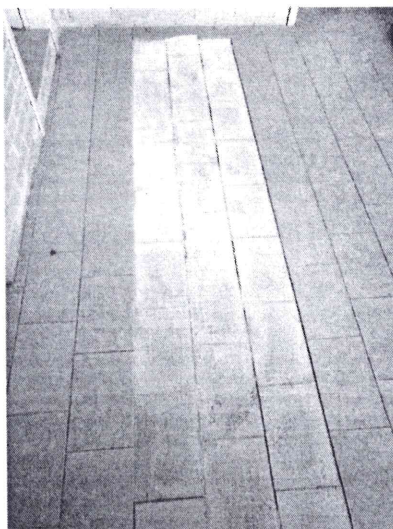


Figura 9: Piso pavimento inferior.



Figura 10: salão principal pavimento inferior.

Declaro que a obra

Assinatura
Síndico Manoel de Jesus Magalhães
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



- Necessidade de reparo na junta de dilatação.

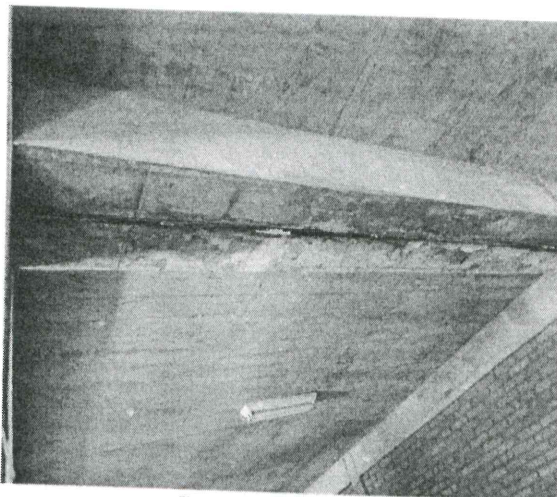


Figura 11: junta de dilatação.



Figura 12: laje com ferragens aparente.

Deliver 2.C de H&C

Apalhas
Simeão Maria de Jesus Magalhães
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



- Para o abastecimento, o empreendimento possui um castelo tipo taça com capacidade de 30m³.

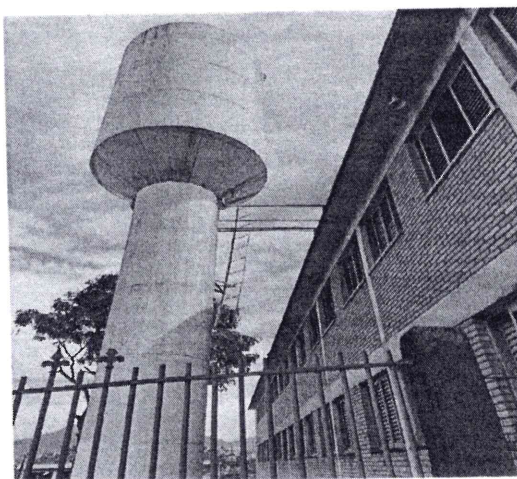


Figura 13: castelo d'água.

Cozinha apresenta alguns vidros quebrados, necessário a instalação de torneiras, substituição da caixa d'água, capita e melhora da parte externa.

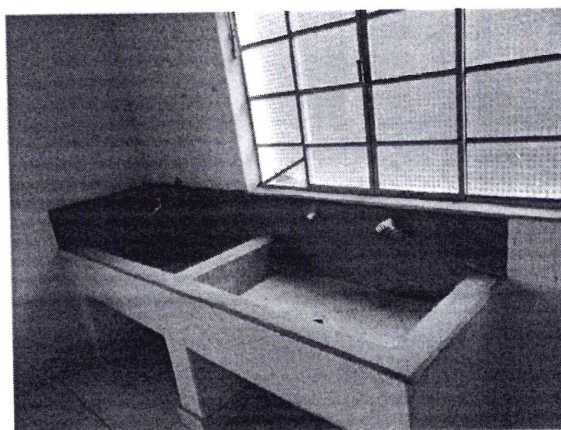


Figura 14: Pia da cozinha.

Dalva J.C. da Silva

[Handwritten signature]
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



Figura 15: área externa.



Figura 16: caixas d'água.

Percebeu-se que as instalações elétricas estão em bom estado, apenas algumas lâmpadas queimadas e para o funcionamento de uma escola de ofício as adaptações na elétrica não serão complexas.

De modo geral a edificação apresenta bom estado de conservação, necessitando apenas reparos em pisos, adaptações de acessos e banheiro para atendimento à normas de acessibilidade.

Dedina R. de M.

Agelina
Simeão de Jesus Magalhães
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura

