PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
51
- LICITAÇÃO -

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

**Nº PMC/079/2017**

Que entre si firmam o MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG, por seu Prefeito Municipal, José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, residente e domiciliado no referido Município, que por força do Decreto nº 5.936 de 07 de fevereiro de 2014 passa a integrar o presente contrato o Secretário Municipal de Saúde, Rafael Geraldo Cordeiro, com sede à Pça. Juscelino Kubitschek, Nº 135, inscrita no CNPJ Nº 16.752.446/0001-02, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO e, de outro lado, Amilton Rogério Ferreira, residente a Rua Marquês do Bonfim, Nº 117, Bairro Praia, doravante denominado simplesmente LOCADOR, tendo por objeto e condições o conteúdo das cláusulas seguintes:

**1- CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto:**

1.1- O objeto do presente contrato é a locação de um imóvel situado a Rua Marlene Barbosa Corrêa, S/N, Bairro Cristo Rei, nesta cidade, de propriedade do LOCADOR, para ampliação do **"CAPS AD – SMS"**.

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 administrativo PMC/2473 /2014, do PRC 157/2017, Dispensa de Licitação nº PMC/029/2017, com fundamento no Artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

**3- CLÁUSULA TERCEIRA - Prazo:**

3.1- Será de 40 (quarenta) meses o prazo de locação, iniciando-se em 01/09/2017 e terminando em 31/12/2020, quando cessará a locação, independente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

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 – Valor e Condições de Pagamento:**

PREFEITURA M. CONGONHAS - LICITAÇÃO - FOLHA 52

4.1. O valor total do Contrato de locação PMC/079/2017 é de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).

4.2. O valor da locação ora contratado é de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais.

4.4. Somente será devido o reajuste após 12 (doze) meses do inicio do presente contrato, sendo adotado para fins de correção o IGPM.

4.4.1. 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.

4.4.2. 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.

4.5. 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 – 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.

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;

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
53
- LICITAÇÃO -

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;

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 – Garantias 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.
Parágrafo único – Considerar-se-á prorrogada a locação até a entrega das chaves do imóvel.

**7- CLÁUSULA SÉTIMA – 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 memorial anexo para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, salvo as deteriorações naturais de uso regular, caso fortuito ou força maior.

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
54
- LICITAÇÃO -

7.2. Qualquer modificação no imóvel, pelo LOCATÁRIO, dependerá de autorização expressa do LOCADOR e, havida que for, integrará o imóvel, ainda que necessárias ao uso, sem direito a indenização ou retenção.

7.3. O LOCATÁRIO é obrigado a fazer, por sua conta, no imóvel, as reparações de estragos, que provenham naturalmente do tempo ou do uso, excluindo-se da obrigação àqueles provenientes de caso fortuito ou de natureza estrutural.

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.

**8- CLÁUSULA OITAVA – 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 deste contrato enseja a retenção do pagamento mensal devido ao LOCADOR.

**9- CLÁUSULA NONA – 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.

**10- CLÁUSULA DÉCIMA - Dotação Orçamentária:**

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

Órgão 15 – Secretaria Municipal de Saúde
Atividade: 2.191 – Atividades de Atenção Saúde Mental

PREFEITURA M. CONGONHAS
FOLHA
55
LICITAÇÃO

339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

**11- <u>CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA</u> - Disposições Gerais:**

11.1- Atribui-se ao presente contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).

11.2- 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, 01 de Setembro de 2017.

José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal

Rafael Geraldo Cordeiro
Secretário Municipal de Saúde

Amilton Rogério Ferreira
Locador

Testemunhas:
1 -

2-