

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Nº PMC/123/2023

Que entre si firmam o MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG, com sede à Pça. Juscelino Kubitschek, Nº 135, inscrito no CNPJ Nº 16.752.446/0001-02, por seu Prefeito Municipal, CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA, brasileiro, casado, residente 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, ALLAN DIEGO FALCI, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO e, de outro lado, AMILTON ROGÉRIO FERREIRA, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 298.040.946-49, RG MG-1.558.851, doravante denominado simplesmente LOCADOR, neste ato representado pela ADMINISTRADORA SANTO ANTONIO LTDA, 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 São João Del Rei, nº 167, Bairro Dom Oscar, nesta cidade, de propriedade do LOCADOR, para instalação e funcionamento do “CAPS CERPAI” - 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/2625/2023 do PRC/71/2023, Dispensa de Licitação nº PMC/14/2023, com fundamento no Artigo 24 inciso X, da Lei 8.666/93.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA - Prazo:

3.1. Será de 12(doze) meses o prazo de locação, iniciando-se na data da assinatura. Ao término do prazo supracitado cessará a locação independente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, podendo ser renovado por meio de termo aditivo e no período de vigência.

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:

4.1. O valor total do Contrato de Locação PMC/123/2023 é de R\$ 52.363,68 (cinquenta e dois mil, trezentos e sessenta e três e sessenta e oito).

4.2. O valor da locação ora contratado é de R\$ 4.363,64 (quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos) mensais.

4.4. 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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;
- 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.

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.
- 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. 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.

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 inflação, 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.
- 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 - 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

Unidade 01

Função 10

Sub-Função 302

Programa 0036

Atividade: 2.174 – Atividades de Atenção Saúde Mental

339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte 1600

11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 - Disposições Gerais:

12.1. Atribui-se ao presente contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor R\$52.363,68 (cinquenta e dois mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).

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, 12 de abril de 2023.

Allan Diego Falci
Secretário Municipal de Saúde
Locatário

ANTONIO DE OLIVEIRA
SILVA FILHO:06216954679

Assinado de forma digital por
ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA
FILHO:06216954679
Dados: 2023.04.12 16:28:41 -03'00'

Administradora Santo Antônio Locador

TESTEMUNHAS:

1.

2.