



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

## CIDADE DOS PROFETAS

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

**Nº PMC/072/2019**

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 Desenvolvimento e Assistência Social, Ronaldo Rodrigues de Assunção, 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, Kleber Roque da Silva, domiciliado a Rua Manganês, Nº327, Bairro Praia, Congonhas – MG, inscrito no CPF sob o nº 137.585.276-00, RG MG-338.494, 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 Manganês, Nº 327, Bairro Praia, nesta cidade, de propriedade do LOCADOR, para instalação e funcionamento da “**DIRETORIA DE MOBILIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO SOCIAL, CASA DE PROMOÇÃO DA IGUALDADE RACIAL – SEDAS**”.

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/5430/2019, do PRC 080/2019, Dispensa de Licitação nº PMC/008/2019, com fundamento no Artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

#### **3- CLÁUSULA TERCEIRA - Prazo:**

3.1- Será de 19(dezenove) meses e 11 dias o prazo de locação, iniciando-se em 20/05/2019 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.

CONTRATO DE LOCAÇÃO – PMC/072/2019

José de Freitas Cordeiro  
Prefeito Municipal de Congonhas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

### **4- CLÁUSULA QUARTA - Valor e Condições de Pagamento:**

4.1. O valor total do Contrato de locação PMC/072/2019 é de R\$ 19.366,63 (dezenove mil trezentos sessenta e seis reais e sessenta e três centavos).

4.2. O valor da locação ora contratado é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais.

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

4.4.1. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, 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, a LOCADORA 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;

CONTRATO DE LOCAÇÃO – PMC/072/2019

Inse de Freitas Cordeiro  
Prefeito Municipal de Congonhas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

- 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.

CONTRATO DE LOCAÇÃO – PMC/072/2019

José de Freitas Cordeiro  
Prefeito Municipal de Congonhas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

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 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 até o limite dos gastos comprovadamente efetuados pela Administração à realização dos referidos reparos.

### **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 13 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social  
Atividade: 2.055 – Coordenação Secretaria de Desenv. Assist. Social  
339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

CONTRATO DE LOCAÇÃO – PMC/072/2019

4



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

### **11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Indenizações por benfeitorias**

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, 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 PRIMEIRA - Disposições Gerais:**

12.1. Atribui-se ao presente contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor de R\$ 19.366,63 (dezenove mil trezentos sessenta e seis reais e sessenta e três centavos).

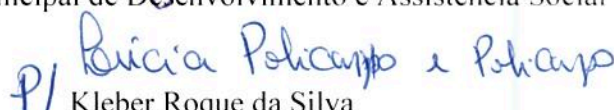
12.2. Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirimir as dúvidas e ações oriundas do presente instrumento.

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

Congonhas, 20 de Maio de 2019.

  
José de Freitas Cordeiro  
Prefeito Municipal

  
Ronaldo Rodrigues de Assunção  
Secretário Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social

  
p/ Kleber Roque da Silva  
Locador

Testemunhas:

1 - 

2 - 