PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANDU

Processo n° 147/2019 - Dispensa nº 030/2019

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 150/2019

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA RUA NICOLAU SCARPA, Nº 332 NO CENTRO DE ITANHANDU/MG

Termo de Contrato Administrativo que entre si fazem de um lado o Município de Itanhandu – MG, devidamente autorizado pelo Processo Licitatório n.º 147/2019 – Modalidade Dispensa N.º 030/2019 e de outro Sergio Vieira Chapelin

Por este instrumento particular de contrato, de um lado, o ***Município de Itanhandu*** Estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 18.186.718/0001-80, com Sede Administrativa nesta cidade na Praça Prefeito Amador Guedes, nº 165, CEP – 37.464-000, representado por seu Prefeito Municipal Sr. Evaldo Ribeiro De Barros, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.287.519 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 581.261.048-72, residente e domiciliado à Rua Elisa nº 54, Centro, Itanhandu/MG, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado ***Sergio Vieira Chapelin,*** brasileiro, casado, jornalista, portador do RG nº 02.296.7970 DICRJ inscrito no CPF/MF sob o nº 043.449.447-04, residente e domiciliado no Sítio Ninho da Coruja, Estrada do Cafundão, s/nº, Caixa Postal nº 08, no município de Itanhandu/MG, adiante denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato de locação, no âmbito do Processo Licitatório n.º 147/2019, Dispensa N.º 030/2019, o que fazem mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DESTINAÇÃO

1.1 - O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA RUA NICOLAU SCARPA, Nº 332 NO CENTRO DE ITANHANDU/MG,** de propriedade do locador.

1.2 - O imóvel descrito na cláusula anterior destina-se a fins não residenciais, e especificamente, ao uso, pelo LOCATÁRIO, para funcionamento do CVT (Centro Vocacional Tecnológico), UAITEC (Universidade Aberta Integrada de Minas Gerais), Biblioteca Municipal, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que também ocupa um espaço destinado à Sala Verde, que é um projeto da SMMA, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Agricultura, EMATER (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural de Minas Gerais), IMA (Instituto Mineiro de Agropecuária) e Setor de Emissão de Carteiras de Trabalho.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA, VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - O prazo de vigência do presente contrato é de 12 meses, a contar de 1º de Janeiro de 2020, com término em 31 de dezembro de 2020, podendo ser prorrogado a critério das partes, dentro dos limites legais.

2.2 - O valor do aluguel mensal convencionado é de R$ 2.580,00 (Dois Mil, Quinhentos e Oitenta Reais), totalizando o valor de R$ 30.960,00 (Trinta Mil, Novecentos e Sessenta Reais) durante o exercício de 2020.

2.3 - O aluguel deverá ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subseqüente ao vencido, mediante depósito bancário na conta corrente do LOCADOR, no Banco do Brasil, Agência 0649 (Itanhandu/MG), Conta Corrente nº 16705-3.

2.4 - O atraso no pagamento dos aluguéis e encargos, sujeitará o LOCATARIO ao pagamento de correção monetária apurada de acordo com a variação do IGPM ou de outro critério legal que vier a substituí-lo, da multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado entre a data do vencimento da obrigação e a do seu efetivo pagamento, independentemente da propositura de qualquer medida judicial.

2.5 - Na hipótese de a cobrança administrativa dos pagamentos em atraso vir a ser exercida por advogado do LOCADOR, incidirão sobre o débito total honorários de 10% (dez por cento).

2.6 - Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR fora dos prazos e condições convencionados neste contrato será havido por mera tolerância e não induzirá novação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REAJUSTE

3.1 - Este contrato é firmado tendo como fundamento que parte considerável do patrimônio do LOCADOR é entregue para utilização pelo LOCATÁRIO mediante justa remuneração. É, portanto, fundamental e prioritária a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro desta avença, mediante a preservação do poder aquisitivo da moeda, quer em relação aos índices inflacionários, quer em decorrência de legiferência estatal. Em decorrência do acordo de vontade ora instrumentalizado sob esta diretriz, estabelecem livremente as partes que o aluguel mensal fixado no item 2.2 deste instrumento, será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas).

3.2 - Na impossibilidade de utilização do índice supracitado, este será substituído por outro permitido por lei e que represente a perda monetária ocorrida no período de reajuste, mediante acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA - DA UTILIZAÇÃO E CONVENÇÃO

4.1 - O LOCATÁRIO utilizará o imóvel com fiel observância das posturas legais, e não poderá guardar nele materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, nem promover no seu interior reuniões de natureza religiosa, política ou partidária ou para fins de jogo.

4.2 - O LOCATÁRIO exonera expressamente o LOCADOR de imiscuir-se em questões de vizinhança, aceitando empreender, sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, as reclamações ou ações cabíveis para resguardar sua comodidade, inclusive nos casos de infiltrações provenientes de partes comuns ou de unidades imobiliárias vizinhas.

4.3 - O LOCATÁRIO obriga-se a prontamente corrigir, às expensas próprias, todo e qualquer vazamento ou infiltração que se manifeste no imóvel locado, e responderá perante os vizinhos pelos danos ou estragos, desde que comprovadamente de sua responsabilidade.

CLÁUSULA QUINTA - ENCARGOS ACESSÓRIOS

5.1 - Correrão por conta do LOCATÁRIO os seguintes encargos:

a) o imposto predial e demais taxas e/ou tarifas inclusas na mesma guia;
b) as taxas de água, esgoto, prevenção contra incêndio, coleta de lixo e serviços diversos;
c) o prêmio do seguro incêndio incidente sobre o imóvel locado, a ser feito por iniciativa do LOCATÁRIO;
d) bem como quaisquer outros tributos e contribuições que venham a incidir diretamente sobre o imóvel locado, sendo os mesmos de responsabilidade do locatário;
e) na eventualidade de algum encargo ser pago diretamente pelo LOCATÁRIO, com a prévia concordância da LOCADORA, deverá ser feita prestação de contas anual à LOCADORA.

CLÁUSULA SEXTA - OBRAS

6.1 - Ao LOCATÁRIO é vedado fazer no imóvel obras que alterem sua disposição interna, sem autorização escrita do LOCADOR e executar serviços que danifiquem ou prejudiquem sua solidez e estética. Em caso de infringência, e sem prejuízo de outras cominações, estará obrigado a repor o imóvel no estado originário, salvo se o LOCADOR preferir recebê-lo com as alterações feitas.

6.2 - Aderem ao imóvel as benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, que o LOCATÁRIO executar no curso da locação, e elas não lhe conferem direito à indenização nem a retenção ou compensação, salvo, em caso de prévio ajuste entre as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA - VISTORIA

7.1 - O locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel, recebendo-o em perfeitas condições, obrigando-se a manter em perfeito estado as instalações hidráulicas, elétricas e demais acessórios do imóvel, devendo, ainda, conservar adequadamente as pinturas, para assim restituir o imóvel quando findo ou rescindido este contrato.

7.2 - Sem autorização por escrito do locador, o locatário não poderá efetuar quaisquer obras no imóvel, salvo as necessárias à perfeita conservação. Em qualquer hipótese, as benfeitorias que forem executadas, seja qual forem a sua natureza, mesmo as necessárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que o locatário possa usar o direito de retenção ou pleitear indenização.

7.3 - As chaves serão recebidas pelo LOCADOR, após constatado em vistoria o estado do imóvel no momento da desocupação.

7.4 - O LOCADOR, por si ou por seus procuradores, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel, para certificar-se da observância das disposições consubstanciadas neste contrato, ficando declarado expressamente que a negativa do LOCATÁRIO em permitir a visita constituirá inadimplemento de obrigação.

7.5 - Obriga-se o LOCATÁRIO ainda a permitir, em dias e horários pré-ajustados, a visita ao imóvel de eventuais candidatos à sua aquisição, desde que credenciados pelo LOCADOR ou seu procurador, observando o disposto na parte final do item 6.3.

CLÁUSULA OITAVA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

8.1 - Em caso de interesse de venda do imóvel pelo LOCADOR, esta comunicará o LOCATÁRIO, para que este exerça o direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, no prazo de 30 (trinta) dias. Caso não se manifeste neste prazo ou não tenha interesse na referida alienação, o imóvel poderá ser negociado com terceiros.

CLÁUSULA NONA – CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

9.1 - É vedado ao LOCATÁRIO ceder a locação, dar em comodato o imóvel, sublocá-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte.

9.2 - Não se ilidirão os efeitos dessa proibição senão por ato especial do LOCADOR, por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

10.1 - O LOCATÁRIO é solidariamente responsável pelos atos de funcionários e contratados, fato que não prejudica a proibição consubstanciada na Cláusula Oitava.

10.2 - O LOCATÁRIO responde pelos ônus, multas e encargos judiciais ou não, impostos por iniciativas de terceiros ou da autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes à destinação, utilização, vizinhança, obra e manutenção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PENA

11.1 - Cada uma das obrigações contidas neste contrato, é tutelada pela pena convencional, meramente moratória, passível de cobrança executiva, correspondente a três (03) vezes o valor do aluguel mensal, vigente ao tempo do inadimplemento.

11.2 - Ajustam as partes contratantes que, na hipótese de o LOCATÁRIO optar pela rescisão antecipada do presente ajuste, ficará sujeito ao pagamento ao LOCADOR da multa compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da rescisão contratual.

11.3 - Estando o contrato por prazo indeterminado o LOCATÁRIO poderá entregar o imóvel mediante aviso por escrito o LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência do aviso, o LOCADOR cobrará a quantia correspondente a 01(um) mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12.1 - Dar-se-á de pleno direito a rescisão da locação, independentemente de aviso ou interpelação, no caso de infringência de qualquer das cláusulas deste contrato. A parte credora, todavia, poderá preferir o cumprimento específico da cláusula violada, sem prejuízo da pena convencional em qualquer das hipóteses;

12.2 - Quando devolvidas as chaves, ou por qualquer outro motivo demitida da posse o LOCATÁRIO, e verificando o LOCADOR que o imóvel necessita de reparações ou serviços, poderá esta substituir as perdas e danos pela exigência de realização de tais reparações ou serviços, sob pena de multa.

12.3 - Havendo procedimento judicial fundado em inadimplemento de obrigação neste contrato, a parte vencida pagará os honorários de advogado da parte vencedora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta de dotação própria do orçamento do exercício de 2020:

02.08..04.122.0007.2073.3.3.90.36.00 - Pessoa Física

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - AMPARO LEGAL, VINCULAÇÃO E DO FORO

14.1 - A legislação aplicável a este contrato será a Lei n.o 8.666/93 e suas alterações, as demais disposições aplicáveis à licitação e aos contratos administrativos, a Lei n.o 8.245/91, o Código Civil, bem como as cláusulas deste instrumento.

14.2 - Este instrumento foi precedido de licitação, na modalidade dispensa (Processo nº 136/2019), na forma do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, bem como foi realizada a avaliação prévia que fica fazendo parte integrante do presente instrumento.

As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Itanhandu para dirimir as dúvidas por ventura oriunda da execução do presente contrato.

E assim, ajustados e contratados na melhor forma de direito, as partes por seus representantes legais, assinam o presente contrato administrativo, em duas vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, perante as testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

Itanhandu, 27 de Dezembro de 2019.

_____	_____
LOCATÁRIO	**LOCADOR**
Evaldo Ribeiro de barros	Sérgio Vieira Chapelin
PREFEITO MUNICIPAL	

_____
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
Gustavo Levenhagen Moura
OAB/MG 61.146

TESTEMUNHAS:

_____	_____
CPF: _____	CPF: _____