

TERMO DE CONTRATO Nº. 52/2020

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI O
MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE E CASA FORTE ASSESSORIA
IMOBILIÁRIOS LTDA – ME.**

O MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE, inscrito no CNPJ nº. 18.401.059/0001-57, com sede à Rua Geraldo Miranda, nº337, Bairro Nossa Senhora da Conceição, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pela Prefeita Municipal **Sra. SIMONE CARVALHO**, inscrita no CPF nº. 764.569.436-04, Carteira de Identidade MG 4.493.692 – SSP/MG e o **Sr. JOSÉ ROGÉRIO BARROS ALVES**, CPF 126.920.696-68, curador do **Sr. BRAULIO BARROS ALVES**, CPF nº 890.039.266-20, neste ato representado pela **CASA FORTE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA - ME**, CNPJ: 21.857.024/0001-31, situada na Rua Floresta, nº 44 - B – Bairro São Jorge – João Monlevade – MG, conforme documentos de folhas 23 a 25, tendo como sócios a Sra. **MARIA DAS GRAÇAS FONTES MARTINS**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens, empresária, contadora, residente e domiciliada na Rua Santa Rita, nº 1099, Bairro Novo Horizonte, João Monlevade - MG, CPF nº 195.840.166-87 e **MARCELO VITOR FONTES COSTA**, brasileiro casado sob regime de separação de bens, empresário, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Av. Castelo Branco, nº300, apto 302, bairro República, João Monlevade – MG, CPF 045.718.336-52, denominado, **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente termo, mediante as seguintes cláusulas e condições, que reciprocamente outorgam e aceitam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A presente contratação decorre do Processo Administrativo nº. 245/2020, **Dispensa nº. 28/2020**, ratificado no dia 02/07/2020, fundamentada no inciso X do Art. 24 da Lei 8666/93 e suas posteriores alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel, localizado na Rua Gomes Batista, nº 122 – Bairro Nossa Senhora da Conceição – João Monlevade - MG, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de João Monlevade.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

3.1. O Locatário se obriga a pagar ao Locador pela locação, objeto deste, o valor global de **R\$ 15.600,00** (Quinze mil e seiscentos reais), com valor mensal de **R\$ 1.300,00** (Um mil e trezentos reais), valor este fixo e irrevogável durante a vigência do contrato.

3.2. Os pagamentos serão efetuados mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, através de solicitação de pagamento enviada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

3.3. O reajuste se procederá anualmente, de acordo com o IGP-M acumulado no período de 12 (doze) meses ou outro índice oficial criado para este fim.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste correrão à conta da Dotação Orçamentária 02.01.40.01.18.122.04.01.2025 – 3.3.90.39.00 - ficha 455 – Fonte de Recurso 1.00, do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou a que vier a substituí-la no próximo exercício.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

O presente instrumento tem **vigência de 12 (doze) meses**, a contar da data da assinatura, podendo ser prorrogado, conforme Art. 57, inciso II da Lei 8666/93 e suas posteriores alterações, desde que prevaleçam as condições iniciais.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

6.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

6.1.1. Restituir o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel ou indenizar o locador por qualquer avaria decorrente da locação do imóvel;

6.1.1.1. O valor da indenização não poderá ultrapassar o valor equivalente a 12 (doze) meses de aluguel.

6.1.1.2. Quando for o caso de indenização, o setor de obras do município deverá realizar vistoria no imóvel, a fim de avaliar e elaborar a planilha de custo dos reparos para que se possa calcular o valor a ser indenizado ao proprietário;

6.1.1.3. Fica a cargo do LOCATÁRIO optar pela reforma ou pela indenização, de acordo com sua oportunidade e conveniência.

6.1.2. Efetuar os pagamentos conforme a cláusula terceira deste instrumento;

6.2. SÃO OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO:

6.2.1. Proceder, até a data do vencimento, o pagamento das despesas de água e energia elétrica até o término final do presente contrato;

6.2.2. Somente realizar benfeitorias ou modificações com autorização por escrito do Locador;

6.2.3. Entregar o imóvel nas mesmas condições à época da assinatura do contrato.

6.2.3.1. Caso fique constatado avarias no imóvel ao final do contrato o locatário poderá avaliar por meio de equipe técnica se essas foram provocadas por culpa ou dolo do locatário, e neste caso, o mesmo poderá ser excluído do benefício.

6.3. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 6.2.1. Entregar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, realizando se necessário, obras no imóvel, que importem na segurança do locatário;
- 6.2.2. Emitir recibo mensal, obrigatoriamente, constando o mês de referência, endereço do imóvel, bem como dia, mês e ano de sua emissão a ser entregue na Secretaria Municipal de Administração;
- 6.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 6.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.2.5. Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO

- 7.1. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista a LOCADORA direito a indenização nos seguintes casos:
- a) Desapropriação, incêndio ou sinistro sem culpa do LOCATÁRIO que atinja no todo ou em parte o imóvel, impedindo a sua ocupação;
 - b) Infração de qualquer cláusula ou condição deste contrato.

7.2. À época da rescisão, será realizada vistoria do imóvel, a fim de atestar as condições em que se encontra.

7.3. Na hipótese de restar comprovado pela vistoria que ao término do contrato, o imóvel sofreu deterioração provocada pelo locatário, caberá a ele realizar obras de reparo de modo a entregar o imóvel ao locador nas mesmas condições do início do contrato ou indenizá-lo, conforme cláusulas 6.1.1 e seguintes.

CLAUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Este contrato poderá ser alterado de comum acordo entre as partes ou por ato unilateral da administração, devidamente justificado, ou rescindido, por descumprimento de cláusulas contratuais ou razões de interesse público, devidamente justificadas.

8.2. As partes poderão a qualquer tempo, denunciar o presente contrato, sem ônus algum, desde que o faça por escrito, com antecedência mínima de 90(noventa) dias, não cabendo em tal hipótese pagamento de indenização ou reparação, a que título for, inclusive, a perdas e danos;

8.3. A tolerância pelo descumprimento de condições estabelecidas neste instrumento, não constituirá novação, não podendo ser invocada como precedente para repetição de fato.

8.4. Encerrado o contrato, por quaisquer circunstâncias, os contratantes deverão liquidar suas pendências no prazo

máximo de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

9.1. As partes declaram que para o exercício de quaisquer direitos e o cumprimento de obrigações decorrentes deste contrato, elegem o foro de João Monlevade/MG, como preferencial, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que seja.

9.2. E, por estarem justos e contratados, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito de direito, depois de lido e achado conforme o que estipularam, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

João Monlevade, 08 de julho de 2020.

SIMONE CARVALHO

Prefeita Municipal
Locatário

CASA FORTE IMOBILIÁRIA LTDA

Maria das Graças Fontes Martins / Marcelo Vitor Fontes Costa
Locador

Testemunhas:

CPF.:

.....

CPF.: