

CONTRATO Nº 061/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 29/2021
PROCESSO Nº 0013608

1

*Contrato de locação de imóvel, que entre si celebram o MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE-MG, e de outro lado, **WILSON DAHER**, representado pela Administradora IMOBILIÁRIA D'AMICO EIRELI, na forma abaixo:*

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº. 21.226.840/0001-47, com sede administrativa na Rua 08, nº. 1000, Centro, CEP: 38.240-000, cidade de Itapagipe/MG, neste ato representado por seu Prefeito Municipal **RICARDO GARCIA DA SILVA**, brasileiro, casado, Advogado, portador do documento de identidade nº. M-8.600.051 SSP/MG, inscrito no CPF nº. 030.219.536-03, residente e domiciliado na Rua 24-A, nº. 580, bairro Jardim Castro, na cidade de Itapagipe/MG.

LOCADOR: **WILSON DAHER**, Brasileiro, Casado, portador do RG nº 6.643.463-4/ SP e do CPF nº 011.834.788-87 residente e domiciliado à R. José Felipe Antônio nº 303 apto 12 B-8, neste ato representado por sua administradora, **IMOBILIÁRIA D'AMICO EIRELI**, estabelecida em São José do Rio Preto-SP à R. Voluntários de São Paulo nº3038 CRECI nº J.4.136, inscrita no CNPJ sob nº 49.676.257/0001-57, por seu representante legal, Jorge Humberto D'Amico, RG nº 7.845.568-6 SSP/SP, CPF nº 018.622.268-81 com sede em São José do Rio Preto (SP), na Rua Voluntários de São Paulo, nº 3038, CEP 15015-200, e-mail i.damico@terra.com.br.

IMÓVEL: Situado na Rua Dr. Antônio Bellini, nº 84, bairro Bosque da Saúde , na cidade de São José do Rio Preto-SP, CEP 15091-241.

Cláusula Primeira
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente contrato é oriundo da Dispensa de Licitação nº. 29/2021, fundamentada no artigo 24, inciso X e demais dispositivos da Lei Federal nº. 8.666 de 21/06/1993, bem como nas normas estabelecidas pelo Código Civil Brasileiro e demais legislações que tratam da matéria, em especial a Lei nº 8.245/91.

Subcláusula Única – O presente contrato vincula-se em todos os seus termos, independentemente de transcrição à Dispensa de Licitação nº. 29/2021.

Cláusula Segunda
OBJETO

A **LOCADORA** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, um imóvel urbano, situado na Rua Dr. Antônio Bellini, nº 84 CEP 15091-241, bairro Bosque da Saúde, na cidade de São José do Rio Preto-SP, para fins de acomodação dos munícipes que fazem tratamento de saúde na referida cidade.

Subcláusula Primeira: DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para fins **NÃO RESIDENCIAIS**, não podendo ser alterada esta destinação sem a prévia autorização do(s) LOCADOR(es).

Subcláusula Segunda: O LOCATÁRIO é conhecedor da Lei Municipal de Zoneamento que regula o uso e destinação dos imóveis e declara, expressamente, que o imóvel ora locado está em estado de servir ao uso a que se destina. A(s) eventual(is) exigência(s) técnica(s), administrativa(s), etc. dos órgãos públicos (Prefeitura Municipal, Bombeiros, Saúde, etc.) no sentido de adaptar o imóvel para exploração de sua atividade, será de sua total responsabilidade seja no tocante ao alvará de funcionamento, à documentação em geral, materiais de construção, mão de obra, etc., renunciando nesta oportunidade ao direito de indenização ou retenção.

Subcláusula Terceira: As eventuais adaptações de que tratam a "subcláusula segunda" desta cláusula deverão necessariamente ser autorizadas previamente por escrito pelo LOCADOR;

Subcláusula Quarta: Quaisquer penalidades impostas pelos órgãos públicos em função da inobservância das posturas legais serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

Cláusula Terceira PRAZO

O prazo da presente locação é de 01/04/2021 a 31/12/2021, data em que, ressalvada a prorrogação legal ou a livremente convencionada entre as partes contratantes, o imóvel será restituído, no estado em que recebeu.

Subcláusula Primeira: O prazo do presente contrato poderá ser prorrogado, através de aditamento, conforme acordado pelas partes, atendidas as disposições previstas na Lei nº. 8.666/93.

Cláusula Quarta PREÇO

O preço do aluguel ajustado será de **R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais**, o qual será pago por meio de depósito bancário em conta de titularidade da Administradora da presente locação, Imobiliária D'Amico Eireli, CNPJ 49.676.257/0001-57, no banco do Brasil, agência 6575-7, conta corrente 55744-7 cujo valor o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar até o último dia de cada mês locado, totalizando ao final desse contrato a importância de **R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)**.

Subcláusula Primeira: O aluguel mensal acima pactuado poderá ser reajustado, a cada final de exercício financeiro, a critério das partes, com base no IGPM.

Cláusula Quinta DOS RECURSOS FINANCEIROS

Os recursos financeiros disponíveis para o pagamento das despesas decorrentes deste contrato encontram-se locados na seguinte dotação orçamentária nº.:

02.01.09.00.10.302.0340.03.6030.3.3.90.36.0000 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Cláusula Sexta **PONTUALIDADE DO PAGAMENTO**

3

Se o dia do pagamento coincidir ser sábado, domingo ou feriado, este prazo será prorrogado para o primeiro (1º) dia útil seguinte.

Cláusula Sétima **ENCARGOS**

Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obriga a pagar os IMPOSTOS PREDIAIS que incidem ou venham incidir sobre o imóvel durante a vigência desta locação, seja por prazo determinado ou indeterminado, bem como taxas, multas e em especial a manutenção de passeios públicos, poda de árvores, consumo de água, luz, força, energia elétrica, telefone, encargos condominiais, ou rateio das despesas, quando houver seguro do imóvel ou da parte ideal, tudo de conformidade com as guias expedidas pelo órgão competente ou recibos das empresas particulares autônomas, vinculado ou contratado, devendo os pagamentos serem efetuados nas datas dos respectivos vencimentos, mediante apresentação dos correspondentes avisos, independente de qualquer outro procedimento, judicial ou extra-judicial.

Subcláusula Primeira: Fica o locatário obrigado a manter em dia as suas obrigações fiscais e tributárias, neste contrato assumidas, em especial a tarifa de água e esgoto.

Subcláusula Segunda: O não pagamento da tarifa de água e esgoto ensejará o corte no fornecimento, de acordo com a Lei Estadual nº 11.260, de 8 de novembro de 2002.

Subcláusula Terceira: Sendo a inadimplência reincidente ou o locatário saindo do imóvel com débito junto ao Sema, ele ficará sujeito à inscrição do seu nome nos serviços de proteção ao crédito e Serasa.

Subcláusula Quarta: No cumprimento da “Proposta de Preço” encaminhado pelo LOCADOR em 09/03/2021 fica estabelecido que o pagamento do encargo IPTU no ano de 2021 será de responsabilidade do LOCADOR.

Cláusula Oitava **MORA**

Em caso de mora do LOCATÁRIO quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de dez por cento (10%) sobre o seu valor total, de juros de moratória de um por cento (1%) ao mês, além de honorários advocatícios de dez por cento (10%) sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança, e de vinte por cento (20%), se judicial.

Subcláusula Única: PROTESTO – O locatário, desde já, está ciente que, em caso de atraso dos aluguéis e ou encargos locatícios, estará sujeito a ter seu nome inserido nos cadastros restritivos de crédito SCPC, SERASA, ARAI e similares, ficando ainda sujeito ao protesto do boleto de aluguel e encargos, arcando ele inteiramente com as despesas decorrentes de protestos.

Cláusula Nona CESSÃO

O LOCATÁRIO não poderá ceder a presente locação, sublocar e nem transferí-la, sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR.

Subcláusula Única: Em caso de locação para fins comerciais ou industriais, entende-se como transferências dos direitos e obrigações deste contrato e conseqüentemente como infringência contratual a cessão e transferência de firma ou cotas da sociedade comercial locatária e terceiros, mesmo a título gratuito, sem prévia anuência escrita do LOCADOR.

Cláusula Dez MODIFICAÇÃO E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO, não poderá fazer no imóvel locado, nenhuma modificação, acréscimo, demolição ou benfeitorias, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR e, quando admitidas, ficará(ão) subordinadas às condições que a autorização mencionar e serão incorporadas ao imóvel, não cabendo, em nenhuma hipótese, direito à indenização ou retenção, mesmo as necessárias. Poderá, entretanto, o LOCADOR, finda a locação, exigir do LOCATÁRIO que as benfeitorias ou modificações introduzidas com o expresse consentimento sejam retiradas, sob a responsabilidade, risco e conta do mesmo LOCATÁRIO, que ficará ainda obrigado ao pagamento dos aluguéis até a entrega definitiva das chaves.

Cláusula Onze CONSERVAÇÃO E REPAROS

O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua própria custa inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite o imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo a qualquer exigência das autoridades públicas, em especial manutenção de calçadas, poda de árvores, inclusive a qualquer exigência de autoridades públicas. A manutenção dos assoalhos, de pintura e de todos os utensílios e instalações em perfeito estado de funcionamento, como ora são entregues, são feitos pelo LOCATÁRIO com material da mesma qualidade, ficando a critério do LOCADOR as cores.

Cláusula Doze VISTORIA

O LOCATÁRIO confessa neste instrumento ter vistoriado o imóvel ora locado, conforme as 120 (cento e vinte) fotos digitalizadas recebidas em 15/março/2021 no email licitacao@itapagipe.mg.gov.br que passam a fazer parte integrante deste contrato, obrigando-se a mantê-lo e a restituí-lo da maneira em que o recebe, ou seja, em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento. Todos os estragos que vierem a existir no imóvel em apreço deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO, obrigando-se AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS ATÉ QUE OS REPAROS SEJAM CONCLUÍDOS.

a) Caso o LOCATÁRIO constate existir alguma divergência nas fotos apresentadas, terá ele 10 (dez) dias, para o notificar, por escrito, o LOCADOR, a contar da data da assinatura deste, a fim de que seja realizado o respectivo aditivo ao termo de vistoria inicial; Após expirado o prazo acima mencionado, nada mais poderá contestar no que tange o termo de vistoria inicial.

b) Durante a locação, caso seja constatado alguma infração das obrigações assumidas, relativas a manutenção e conservação do imóvel, poderá o locador notificar o locatário, para que repare no prazo de 10 (dez) dias o defeito ou substitua a peça ou aparelho defeituoso, arcando inteiramente com os seus custos, sob pena do locador executar o serviço, substituindo o que for necessário, e cobrar o valor relativo do material e mão-de-obra, acrescidos de 10% (por cento); não havendo reembolso no prazo de 10 (dez) dias, o locador poderá requerer a rescisão do contrato cumulada com a multa contratual fixada na Cláusula Treze, acrescida ainda de custo e honorários de advogado, sem prejuízo da cobrança dos valores desembolsados pelo LOCADOR.

Subcláusula Primeira: O locatário deverá levar imediatamente ao conhecimento do locador, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, sob pena de incorrer em infração contratual.

Subcláusula Segunda: O LOCATÁRIO desde já faculta ao LOCADOR examinar ou vistoriar o imóvel, quando entender conveniente ou necessário, com a finalidade de verificar o fiel cumprimento das obrigações neste instrumento contraídas pelo LOCATÁRIO. Igual vistoria será necessariamente realizada após a desocupação do imóvel, qualquer que seja a causa, e antes da devolução das chaves.

Subcláusula Terceira: Em caso do imóvel ser posto a venda ou preste a ser desocupado, o LOCATÁRIO confessa, desde já, que deixará os interessados visitar o imóvel, em dias e horas previamente acordados com o LOCADOR ou seu representante; Caso o LOCATÁRIO não permita a visita do imóvel, estará sujeito a rescisão contratual.

Cláusula Treze PENALIDADES

A infração de qualquer das cláusulas deste contrato sujeita o infrator à multa até a importância de três (03) vezes o valor do aluguel vigente na ocasião da mesma, cobrável ou não por processo de execução, sem prejuízo da rescisão compulsória e imediata do presente contrato, além do pagamento das despesas judiciais ou extra-judiciais, inclusive custas e honorários advocatícios de vinte por cento (20%), exigíveis de imediato, juntamente com a obrigação não satisfeita.

Subcláusula Única: O pagamento do aluguel ou cumprimento de obrigação fora dos prazos convencionados serão tidos, se admitidos como mera tolerância do(s) LOCADOR(es), não ensejando precedente, novação ou alteração do vencimento, mas ficarão, desde logo, acrescidos de honorários advocatícios de dez por cento (10%), sobre o débito.

Cláusula Quatorze SEGURO INCÊNDIO

Observadas as cautelas devidas no uso desta locação, o LOCATÁRIO responderá pelo incêndio no imóvel, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio.

Cláusula Quinze RESCISÃO

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito por força de:

- a-) Transgressão de disposições legais ou de qualquer das cláusulas do presente contrato;
- b-) Desapropriação do imóvel;
- c-) Ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio que torne o imóvel inabitável, no todo ou em parte;
- d-) Em especial, por parte do LOCATÁRIO se:
 - 1-) Sublocar ou ceder no todo ou em parte o imóvel locado;
 - 2-) Realizar quaisquer modificações ou benfeitorias, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
 - 3-) Mudar a destinação expressa da locação.

Subcláusula Única: Vigendo a locação por prazo indeterminado, ou seja, após o término do prazo estipulado no contrato (Cláusula Terceira), o locatário deverá no caso de rescisão, notificar o locador por escrito e com prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da desocupação do imóvel, sob pena de ficar obrigado ao pagamento de valor correspondente a um aluguel e encargos vigentes na época, na forma do parágrafo único do artigo 6º, da lei 8.245/91 (lei do inquilinato).

Cláusula Dezesesseis ENTREGA DEFINITIVA DAS CHAVES - VISTORIA DE SAÍDA

Após a notificação mencionada na cláusula XV, Subcláusula Única e na cláusula XII, Subcláusula Segunda, o locatário deverá agendar a vistoria de saída junto a locadora, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, em dias úteis, em horário comercial, exceto aos sábados, devendo o imóvel estar livre e desimpedido de coisas e pessoas, totalmente faxinado, e no mesmo estado de conservação descrito na vistoria inicial, devendo ainda o locatário acompanhar a vistoria de saída, cujo termo, deverá ser assinado por ele e o vistoriador.

Subcláusula Única – DEVOLUÇÃO DAS CHAVES – Estando o imóvel no mesmo estado de conservação em que o recebeu, cuja constatação será verificada por meio da mencionada vistoria, o locatário poderá realizar a entrega definitiva das chaves, exclusivamente no escritório da locadora situado na Rua Santa Rita de Cassia, nº 43, Vila São Pedro, São José do Rio Preto/SP, de Segunda a Sexta-feira, dentro de seu horário de funcionamento, mediante a apresentação das cópias das 03 (três) últimas contas de luz e consumo final, bem como o carnê de IPTU devidamente quitado do ano em vigência e certidão negativa dos anos anteriores além de todas as contas de água do período de locação, certidão negativa de débitos de água (SEMAE), declaração do síndico ou administradora de condomínio declarando inexistência de débitos relativos ao período de locação, bem como o último recibo de condomínio devidamente quitado (se for o caso) e tudo mais o que se fizer necessário.

Cláusula Dezessete PROCURAÇÃO

Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar ao LOCADOR, qualquer eventual mudança de endereço. Não sendo encontrado qualquer dos obrigados no endereço mencionado no presente ou tendo mudado o domicílio para outra comarca, poderá o mesmo ser citado, notificado ou intimado na pessoa de qualquer dos demais para tal concedem-se, neste ato, mutuamente, poderes bastante irrevogáveis, enquanto pender alguma obrigação oriunda do presente contrato, de modo que o chamamento de todos a Juízo seja efetivamente na pessoa de qualquer dos obrigados e encontrados.

Cláusula Dezoito **PROCEDIMENTOS JUDICIAIS**

Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos às ações de despejo, consignação de aluguel e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação, serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile, ou ainda sendo necessário pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

O presente Contrato foi pactuado na vigência da Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991, alterada pela Lei nº 12112/2009.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor, elegendo o foro de Itapagipe/MG, para dirimir as questões oriundas do presente contrato, com Renúncia expressa de qualquer outro, tudo na presença das testemunhas abaixo.

Itapagipe/MG, 18 de março de 2021.

MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE
Locatário

WILSON DAHER
P/P IMOBILIÁRIA D'AMICO EIRELI
Locador/Administradora

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:

Nome:
RG: