CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PROCESSO Nº 2022403228
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2022

1) DOS SUJEITOS DO CONTRATO

O presente termo obriga as partes abaixo identificadas, sujeitando-as às normas da Lei nº 8.666/93 e às suas cláusulas, regulando-se pelos preceitos de direito público, aplicando-se supletivamente e nos casos omissos os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

1.1 - CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA – 4ª REGIÃO, autarquia federal com sede em Belo Horizonte, na Av. Amazonas, nº 298, 15º andar, Centro, CEP 30180-001, CNPJ nº 02.505.297/0001-72, neste ato representado por seu Conselheiro Presidente, Biólogo **CARLOS FREDERICO LOIOLA**, registrado sob o nº 008871/04-D, CPF N° 598.150.786-15, doravante denominado **LOCATÁRIA.**

1.2 - IMOBILIÁRIA VILAÇA & SILVESTRE LTDA ME – com sede em Alfenas/MG na Av. Governador Valadares, 70, Centro, CEP 37130-199, CNPJ nº18.237.700/0001-60, neste ato representado por seu Procurador "Vanderley Vilaça dos Reis", brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador do CRECI 12840/MG, e inscrito no CPF nº 715.053.0006-06, residente e domiciliado em Alfenas/MG na Rua Lúcio Leite Amaral, 477 – Jardim Aeroporto, doravante denominado LOCADOR.

2) DO OBJETO

2.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida São José nº 1353 Sala 11 e 12, Edifício Antônio Silva, Centro, Alfenas/MG, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG, sob o nº 3279.

3) DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

3.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para Funcionamento da Delegacia/Escritório do CRBio-04 em Alfenas/MG.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Assessoria Jurídica.

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

4) DO PRAZO

4.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 20/05/2022 e cessando de pleno direito em 19/05/2023, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

4.2 – O encerramento da locação, pelo locatário, antes do prazo previsto acima implicará no dever de pagar multa rescisória equivalente a 3 vezes o valor do pagamento mensal previsto na Cláusula 5.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado por iguais e sucessivos, limitado o tempo total a 60 (sessenta) meses, períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração podendo, nestes casos, ocorrer o ajuste dos valores pactuados na cláusula precedente visando preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, tudo devidamente formalizado e justificado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Assessoria Jurídica, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Para extensão do prazo contratual o valor do Aluguel será reajustado pela média da variação média do IGP-M (FGV) e do INPC (IBGE).

PARÁGRAFO QUARTO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

5) DO ALUGUEL

5.1 - Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 26/04/2022, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R$ 2.600,00 (dois mil seiscentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

PARÁGRAFO SEGUNDO
Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO
O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO
Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectivo memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO
O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Assessoria Jurídica.

6) DO PAGAMENTO

6.1 - O valor mensal do aluguel é de R$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) mensais, e assim será pago por meio de depósito bancário até o dia 10 de cada mês, em conta bancária indicado pelo Locador.

6.2 - O pagamento será feito por boleto bancário, crédito em conta-corrente da CONTRATADA ou duplicata, sendo efetuado em parcelas mensais, feito no mês subsequente à prestação dos serviços, após a emissão e entrega da nota fiscal, ou outro documento fiscal hábil, e acompanhada das Certidões Fiscais, em prazo não inferior a 10 (cinco) dias uteis.

6.3 - Em caso de qualquer pendência a cargo da contratada ou de irregularidade na emissão dos documentos fiscais, inclusive quanto aos impostos incidentes, o prazo para pagamento será contado a partir de sua reapresentação, desde que devidamente regularizados, ficando isenta a Administração de arca com quaisquer ônus.

6.4 - Os preços ajustados incluem todos os custos diretos e indiretos para cobertura dos serviços, constituindo, assim, sua única remuneração pelos trabalhos contratados e prestados.

6.5 - Não haverá reajuste de preços, atualizações ou compensações financeiras, em prazo inferior a um ano de contrato, sendo certo que o CRBio-04 não se responsabilizará pelos pagamentos de encargos tributários, trabalhistas ou outros que venham a incidir sobre a prestação dos serviços ora contratados.

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

6.5.1 - O locador se obriga a apresentar recibo de quitação de recebimento do aluguel assim que confirmado o depósito bancário ou outra forma de pagamento.

6.5.2 - Os aluguéis deverão ser pagos sempre de forma sequenciais e cronológicas, ficando o locador no direito de recusar o recebimento do aluguel do mês quando houver débito anterior, sendo que qualquer valor pago será usado para quitação do débito mais antigo.

6.6 - O aluguel estipulado nesta cláusula será corrigido e reajustado no menor período permitido pela legislação vigente aplicável, de acordo com o índice de inflação do período, medido pelo IGPM/M fornecido pela FGV, ou na falta deste pelo IPC da FGV, ou pelo IPC da FIPE, sempre nessa ordem, e, na eventualidade desses índices serem extintos prevalecerão aqueles criados pela legislação pertinente.

6.7 - Além do aluguel, correm por conta do locatário, como acessório da locação, o pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU), no caso proporcional à área ocupada no prédio, taxas de conservação e limpeza públicas, taxa de recolhimento de lixo e outras taxas, sempre proporcional à área ocupada.

6.7.1 - O locatário requererá junto à Companhia de Energia Eletrica a instalação do medidor exclusivo, sendo a partir daí responsável pelo pagamento da respectiva conta de energia. No término da locação ficará o locatário responsável pela solicitação do desligamento junto à concessionária de energia elétrica.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos: V.M = V.F x 12 x ND 100 360 Onde: V.M. = Valor da Multa Financeira. V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso. ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, e suas alterações.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de boleto ou de transferência bancária, para conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

7) CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

7.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens e Imóveis, Elemento de Despesa nº 2022403228 do orçamento da CRBIO-04, para o exercício de 2022.

8) CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 - O LOCADOR é obrigado a:

i. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

ii. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

iii. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

iv. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

v. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

vi. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

vii. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

9) DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

i. Pagar pontualmente o aluguel;

ii. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

iii. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

iv. 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;

v. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

vi. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

vii. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

viii. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

ix. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

x. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

10) DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

10.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

i. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

ii. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste. 10.

11) DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

11.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

i. Por mútuo acordo entre as partes;

ii. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

iii. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

iv. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

12) DAS BENFEITORIAS

12.1 - Toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, deverá ser previamente autorizada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

13) DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

14) DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

14.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

15) DA PUBLICIDADE

ASSINATURAS NA ÚLTIMA PÁGINA
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.

15.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

16) DA AVERBAÇÃO

16.1 - O presente contrato poderá ser averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

17) DOS ADITAMENTOS

17.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Assessoria Jurídica, em conformidade com o disposto no artigo 38 da Lei nº 8.666/1993.

18) DO FORO

18.1 - Para a solução de qualquer ação proveniente deste contrato, as partes elegem a Subseção Judiciária de Varginha, ou qualquer outra subseção federal, que venha a ser criada, com circunscrição na cidade de Alfenas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim terem acertado e contratado, firmam as partes o presente contrato assinado eletronicamente nos termos da Lei nº 14.063/2020, para que, desde já produza os seus efeitos.

Belo Horizonte 04 de maio de 2022

DOCUMENTO ASSINADO POR CARLOS FREDERICO LOIOLA EM 17/05/2022 ÀS 10:38:52 DO HORÁRIO DE BRASÍLIA.
DOCUMENTO ASSINADO POR IMOBILIARIA VILACA & SILVESTRE LTDA ME EM 16/05/2022 ÀS 16:28:57 HORÁRIO DE BRASÍLIA.
DOCUMENTO ASSINADO POR FABIANO DIAS CARDOSO EM 17/05/2022 ÀS 09:45:43 DO HORÁRIO DE BRASÍLIA.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSE https://sistemacrbio04.com.br/assinaturas/validarAssinatura/EEV47810 OU UTILIZE O QR CODE.