

CONTRATO DE ALUGUEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

LOCADOR: MATHEUS CARDEAL NAVES, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 887.204.976-87, carteira de identidade RG nº MG-7.767.173, expedida por SSP/MG, residente e domiciliada na Rua das Rosas, n.º 712, Jardim das Paineiras, São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37.951-133;

LOCATÁRIO: CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA REGIÃO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO/MG - CIDASSP, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 21.213.865/0001-06, com sede em Rua Mariana Amaral, n.º 30, 2º andar, Lagoinha, São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37.957-020, e neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seu representante legal, Presidente **Luiz César Guilherme**, carteira de identidade RG nº 23.841.447-4, expedida por SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 156.153.485-70, residente e domiciliado na Rua Guilherme Gambeta, n.º 492, Centro, Capetinga/MG, CEP: 37.993-000, tendo em vista as informações constantes do **TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2024, PROCESSO ADMINISTRATIVO: 000057/2024** e com base na Lei nº 14.133/2021, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA 1a - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Por meio deste contrato, que firmam entre si o LOCADOR e LOCATÁRIO, regula-se a locação de um barracão com o seguinte endereço e características:

- I. Rua Otília Braia Scarano, n.º 15B, Jardim Itamaraty, São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37.953-072;
- II. Imóvel localizado em propriedade urbana, com matrícula n.º 53.446, Livro n.º 02 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Paraíso/MG, sendo que o imóvel ora locado compreende 125,00 m² de área construída.

CLÁUSULA 2a - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para armazenamento temporário de materiais para a destinação correta dos convênios terceirizados do Cidassp pelo LOCATÁRIO, bem como para funcionamento das atividades administrativas do

Cidassp.

O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para os fins anteriormente descritos, sob pena de aplicação de multa e de demais penalidades previstas neste contrato e na legislação cabível.

CLÁUSULA 3a - DA MODALIDADE DE GARANTIA LOCATÍCIA

Fica acordado entre as partes que não haverá o pagamento de nenhum valor como garantia locatícia.

CLÁUSULA 4a - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A vigência da locação se dará por tempo determinado, iniciando-se em 01º/10/2024 com término em 01º/10/2025, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

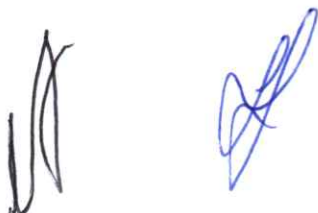
§1º Caso haja celebração de Termo aditivo relativo a prorrogação do contrato, ao findar do 12º mês o reajuste sera corrigido pelo indice IGP-M.

CLÁUSULA 5a - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel mensal deverá ser pago antecipadamente até o dia 10 de cada mês, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais). O pagamento será feito através de cheque a ser depositado na conta de titularidade do PROCURADOR, Banco Sicoob, agência 3172, Conta-Corrente 17.732.6 em nome de Matheus Cardeal Naves, CNPJ: 07.609.870/0001-01.

§1º Em caso de atraso no pagamento, resultará em multa de 10% (dez por cento) sobre os aluguéis em atraso, em favor do LOCADOR, bem como juros mensais de 10% (dez por cento) e correção monetária, apurada conforme variação do IGP-M no período. O LOCADOR determina que o LOCATÁRIO seja considerado em mora após o 3º dia de vencimento do aluguel.

§2º Se o atraso perdurar após o 15º (décimo quinto) dia subsequente ao período vencido, será remetidos aos Serviços Jurídicos, ficando o (a) Locatário (a), independentemente da propositura de competente ação judicial, sujeito (a) combinações da Alínea "b", mais despesas judiciais e / ou administrativa e honorários advocatícios razão de VINTE POR CENTO 20% sobre o montante



devido, além da correção monetária para os aluguéis que ultrapassarem mais de 30 (trinta) dias de atraso.

§3º O LOCATÁRIO será responsável por quaisquer multas as quais tenha dado causa, por desobediência às convenções ou as normas de civilidade e vizinhança vigentes na comarca do imóvel.

§4º o LOCADOR deverá realizar o pagamento de todos os tributos referentes ao imóvel alugado durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação.

§5º Durante a vigência deste contrato, assim como em eventual prorrogação, ficará a encargo do LOCADOR o pagamento da totalidade das contas de consumo e uso de IPTU, energia, água, e esgoto que venham a incidir sobre o imóvel ora locado, sendo inclusive responsável por eventuais multas e infrações que venha dar causa.

§6º Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

§7º A despesa com a execução do objeto deste contrato e estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pelo LOCATARIO e encontra-se arquivada no Processo Administrativo nº 057/2024. A dotação orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advira da conta-corrente nº 71012-3, operação 006, Banco Caixa Econômica Federal, agência 0153.

CLÁUSULA 6a - DA VEDAÇÃO A SUBLOCAÇÃO, A CESSÃO DE LOCAÇÃO E AO EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL A TERCEIROS

É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA 7a - DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL

Não haverá renovação automática quando o contrato alcançar a data final, devendo esta ser feita de forma escrita.

CLÁUSULA 8a - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS

§1º Ao LOCATARIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do



imóvel.

§2º O LOCATARIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida a vença, conforme constante no termo de vistoria com relatório fotográfico em anexo.

§3º O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

§4º O LOCADOR deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

§5º O LOCATARIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores a locação.

§6º As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção e passarão a incorporar o imóvel.

§7º As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA 9a - DO SEGURO CONTRA SINISTRO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

No caso de sinistro do imóvel, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

No caso de incêndio parcial, obrigando obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência, sendo devolvido ao LOCATÁRIO após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

Qualquer sinistro que porventura venha a ocorrer no imóvel ora locado por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará o mesmo a pagar todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no mesmo estado que o recebeu.

CLÁUSULA 10a - DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- cuidar e zelar pelo imóvel como se fosse sua propriedade;
- devolver o imóvel, no final da locação, no mesmo estado em que recebeu, desconsiderando-se deteriorações decorrentes do seu uso normal;

- a moralidade, os bons costumes e o sossego da vizinhança, deverão o LOCATÁRIO respeitar, não podendo o imóvel ser utilizado para fins diversos sob pena de despejo,
- deverão ser observadas as posturas urbanas,
- reparar rapidamente os danos sob sua responsabilidade;
- permitir ao LOCADOR ou seu mandatário o direito de realizar vistoria do imóvel mediante combinação prévia de dia e hora;
- levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumbe, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- efetuar o pagamento do aluguel da forma ajustada;
- não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- não armazenar no imóvel, artigos explosivos ou inflamáveis, além de qualquer outro que comprometam a segurança,
- todas as adequações necessárias ao perfeito funcionamento da atividade-fim do empreendimento.

CLÁUSULA 11a - DOS DEVERES DO LOCADOR

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do LOCADOR:

- entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, bem como regularizados perante todos os órgãos,
- assegurar o uso pacífico do imóvel locado não podendo dificultar ou impedir o direito do LOCATÁRIO de usufruir o imóvel com tranquilidade,
- responder pelos vícios, problemas e defeitos anteriores a locação,
- fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica,
- exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas,
- informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente,



- informar ao LOCATÁRIO, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;
- cumprir, as suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

CLÁUSULA 12a - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, forma de pagamento, existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial; quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial; permuta; doação; integralização de capital; cisão; fusão; incorporação e constituição da propriedade fiduciária.

No caso de alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência e se não utilizar-se dessa prerrogativa formalmente, o LOCADOR poderá dispor livremente do imóvel.

CLÁUSULA 13a - DA RESCISÃO DO CONTRATO

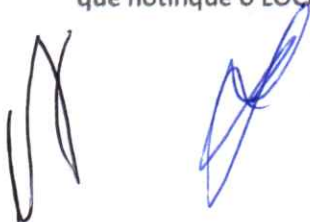
§1º O LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato, sem qualquer ônus em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

§2º O LOCATÁRIO poderá denunciar o contrato sem o pagamento da multa ou indenização se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, desde que notifique-o com prazo mínimo de 30 dias de antecedência.

§3º O LOCADOR apenas poderá denunciar o contrato nas hipóteses expressamente previstas em lei, sob pena de aplicação das penalidades contratuais e legais cabíveis.

§4º Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado ou de sinistro que o torne inabitável, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, independente de quaisquer indenizações das partes.

§5º Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do art. 137 da Lei nº 14.133/21, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



CLÁUSULA 14a - DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO

Fica estipulada a multa contratual no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) da infração, caso o LOCATARIO por qualquer motivo rescindir o contrato antes do prazo estabelecido na cláusula 4ª deste contrato.

CLÁUSULA 15a - DO ABANDONO

Para resguardar a integridade do imóvel bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depreação, fica o LOCADOR autorizado a se imitirem na posse do imóvel independentemente de Ação Judicial, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono.

Fica caracterizada como abandono a ausência do LOCATARIO no imóvel vencido e não pagos 02 (dois) meses consecutivos de aluguel.

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATARIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se por vistoria Judicial ficar apurado a ameaça de ruína ou desabamento, quando então ficará este contrato rescindido de pleno direito.

CLAUSULA 16a - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O LOCATARIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da convenção, regulamento interno ou outros regulamentos existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

Somente será permitido ao LOCATARIO colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc, nas partes externas do imóvel locado, se for observado o previsto na legislação municipal.

CLÁUSULA 17a - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

Fazem parte integrante ainda do presente instrumento, independentemente de transcrição, os seguintes documentos:

- Autos do Processo Administrativo nº 057/2024;
- Termo de Vistoria e relatório fotográfico da presente contratação;
- Termo de entrega de chaves.



CLÁUSULA 18a - DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida do instrumento de contrato em jornal de grande circulação será providenciada pelo LOCATÁRIO, com prazo de 10 (dez) dias, contatos da assinatura deste instrumento, correndo a despesa por sua conta.

CLÁUSULA 19a - DO FORO

As partes elegem o foro de São Sebastião do Paraíso/MG, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente termo.

E, por assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02(duas) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente as testemunhas.

São Sebastião do Paraíso, MG, 23 de setembro de 2024.



LOCADOR

Matheus Cardeal Naves
CPF: 887.204.976-87



LOCATÁRIO

Luiz César Guilherme
Prefeito Municipal

Cidassp - Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento da Região de São Sebastião do Paraíso

CNPJ: 21.213.865/0001-06

Testemunha 1

Nome: *Luiz Antônio*
CPF: *04880574694*

Testemunha 2

Nome: *Juliane Oliveira*
CPF: *138.803.676-20*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do Primeiro Tabelionato de Notas de São Sebastião do Paraíso

Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de MATHEUS CARDEAL NAVES em testemunho da verdade.

São Sebastião do Paraíso/MG, 27/09/2024.
SELO CONSULTA: IEG17577
CÓDIGO SEGURANÇA: 9636581616620623
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Silma Bráz de Padua - Escrevente Autorizada

Emol.: R\$ 7,80 - T.F.J.: R\$ 2,42 - Valor final: R\$ 10,44 - ISS: R\$ 0,22
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA ACR872716

Serviço Notarial do 1º Ofício
São Sebastião do Paraíso - MG
Adriano da Oliveira Ferreira
Silvia Bráz de Padua
Lida pessoalmente por Silma Bráz de Padua

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Capetinga/MG

Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de LUIZ CESAR GUILHERME em testemunho da verdade.

Capetinga/MG, 23/09/2024, *Rosa*

SELO CONSULTA: IEK49873
CÓDIGO SEGURANÇA: 7046744822886880
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Priscilla da Silva Rosa de Oliveira - Tabeliã de Notas Substituta

Emol.: R\$ 7,80 - T.F.J.: R\$ 2,42 - Valor final: R\$ 10,22 - ISS: R\$ 0,00
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ADB288219



Priscilla da Silva Rosa de Oliveira
Oficial / Tabeliã Substituta
Cartório Capetinga/MG