

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS E FÁBIO AUGUSTO ZORZI ZORDAN

O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS, Autarquia Federal inscrita no CNPJ sob o nº 37.115.474/0001-99, estabelecido na Rua Timbiras, nº 1532, 6º andar, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte, Minas Gerais, neste ato representado por seu Conselheiro Presidente Roberto Chateaubriand Domingues, portador do CPF nº 544.111.576-91, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, **FÁBIO AUGUSTO ZORZI ZORDAN**, portador da carteira de identidade MG:10.135.884, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF com nº 046.266.366-32 residente à Rua Santos Dumont, nº 800, apto 1403, bairro Centro, Uberlândia/MG, proprietário dos imóveis, ora locados, e localizados na Av. Floriano Peixoto, nº 615, salas 302 e 303, bairro Centro, Uberlândia/MG, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, extraído do processo administrativo nº 007/2014.

O presente instrumento, além de obedecer as cláusulas que se seguem é regido pelos termos da Lei nº 8.666/93 e pelos preceitos de direito público, no que couber, e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, pela Lei nº 8.245/91, no que couber.

A dispensa da licitação para a celebração deste contrato ampara-se na previsão do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, devidamente justificada e instruída no respectivo processo administrativo.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação dos imóveis situados na Av. Floriano Peixoto, nº 615, salas 302 e 303, bairro Centro, Uberlândia/MG.

1.2. Os imóveis serão utilizados para atender as atividades institucionais do LOCATÁRIO.

1.3. Os imóveis serão entregues pelo LOCADOR conforme as condições descritas no “Laudo de Vistoria”, que faz parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO

2.1. O valor do aluguel dos imóveis, ora locados, a ser pago mensalmente pelo LOCATÁRIO a favor do LOCADOR, é fixado em R\$ 1.195,00 (um mil, cento e noventa e cinco reais).

2.1.1. O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de vigência, de acordo com o índice IGP-M (FGV) do período, ou, por outro que venha substituí-lo.

2.2. O pagamento do aluguel mensal terá vencimento no dia 10 (dez) de cada mês. Quando o dia 10 (dez) coincidir com feriado, sábado ou domingo, prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

2.2.1. O valor do aluguel com vencimento no mês de março do corrente ano poderá ser quitado pelo LOCATÁRIO até o dia 04/04/2014, sem a incidência de qualquer penalidade e/ou encargos em seu desfavor.

2.3. O valor do aluguel será quitado através do depósito bancário efetivado pelo LOCATÁRIO na conta de titularidade do LOCADOR, ora indicada pelo mesmo, a saber: conta corrente nº 22.498-7, agência 4889-5, Banco do Brasil.

2.3.1. O LOCADOR emitirá para o LOCATÁRIO os respectivos recibos de pagamento, referente ao valor do aluguel quitado através de depósito bancário, mensalmente, pelo segundo.

2.4. Caso o LOCATÁRIO quite o aluguel até 01 (um) dia útil após seu vencimento, será desonerado do pagamento de multa, juros e correção monetária.

2.5. Após o prazo mencionado no item 2.4., sobre o valor do aluguel incidirá multa de 2% (dois por cento), acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, ou proporcional, e correção monetária pelo índice INPC.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO CONTRATO

3. O valor deste contrato é fixado em R\$ 43.020,00 (quarenta e três mil e vinte reais).

CLÁUSULA QUARTA: DA VIGÊNCIA

4.1. A vigência do contrato tem início em 14/02/2014 e término em 14/02/2017, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo.

4.2. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, mediante ajuste entre as partes e formalizado em termo aditivo, respeitadas as condições e prazos previstos na Lei nº 8.666/93.

4.3. No caso da intenção de não renovação da vigência do contrato, deverá a parte interessada notificar a outra, formalmente, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo término.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5. Constitui obrigações do LOCATÁRIO, além de outras previstas neste instrumento:

5.1. Compete ao LOCATÁRIO o pagamento das taxas relativas à prestação dos serviços de fornecimento de água, luz e telefone.

5.2. O LOCATÁRIO arcará com o pagamento das taxas de condomínio, excluídos os valores correspondentes às despesas extraordinárias, conforme previsão da Lei nº 8.245/91 que são de responsabilidade do LOCADOR.

5.3. O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do valor referente ao IPTU, podendo efetivá-lo na forma de parcelamento, conforme concedido pelo Poder Público competente.

5.4. O LOCATÁRIO no ato da devolução dos imóveis deverá comprovar para o LOCADOR o pagamento das taxas, imposto e encargos aludidos nos itens 5.1., 5.2. e 5.3., quitadas durante a vigência do contrato.

5.5. O LOCATÁRIO quando proceder à devolução dos imóveis deverá efetivar a pintura do mesmo, entregando-o nas condições normais de uso, salvo o desgaste causado no imóvel pelo seu uso normal, durante a vigência da locação, ora contratada.

5.6. O LOCADOR poderá vistoriar os imóveis, durante a vigência deste contrato, a fim de verificar seu estado de conservação, cabendo ao mesmo comunicar ao LOCATÁRIO sua intenção com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, para ser acordado o horário.

CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6. Constitui obrigações do LOCADOR, além de outras previstas neste instrumento:

6.1. Entregar as chaves dos imóveis, na data de início da vigência do contrato.

6.2. Apresentar, no início da vigência da locação, os imóveis em perfeitas condições de uso.

6.3. Se durante a vigência do contrato for necessária a execução de qualquer reparo nos imóveis, a fim de restabelecer a devida utilização dos mesmos, após comunicação do LOCATÁRIO, caberá ao LOCADOR autorizá-lo, após constatação de sua necessidade.

6.3.1. Ocorrendo a necessidade de reparos nos imóveis, a fim de garantir seu uso sem restrição, como reparos na estrutura, ao LOCADOR será facultado executá-los pessoalmente, ou, autorizar que o LOCATÁRIO os realize, mediante às expensas do primeiro.

6.3.2. No caso do LOCATÁRIO adiantar os gastos para execução de reparos nos imóveis, poderá optar pelo abatimento dos valores gastos e devidamente comprovados, quando do pagamento da importância relativa ao aluguel, ou, requerer que o LOCADOR efetue o ressarcimento do prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

6.4. Receber os imóveis devolvidos pelo LOCATÁRIO quando finalizada a vigência deste contrato, ou quando rescindido, observada a previsão do item 13.3.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

7. É vedada a cessão ou transferência deste contrato ou a sublocação dos imóveis, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA: DA MODIFICAÇÃO NOS IMÓVEIS E SUA CONSERVAÇÃO

8. Nenhuma obra ou modificação será feita nos imóveis pelo LOCATÁRIO sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo o imóvel ser devolvido nas mesmas condições de seu recebimento, ressalvadas as modificações permitidas pelo LOCADOR e o desgaste causado nos imóveis pelo seu uso normal, durante a vigência da locação.

CLÁUSULA NONA: DA RESCISÃO

9.1. O inadimplemento das obrigações previstas no presente contrato, será comunicado pela parte prejudicada à outra, mediante notificação por escrito, entregue diretamente ou por via postal, com Aviso de Recebimento, a fim de que seja providenciada a regularização no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

9.2. A não regularização poderá ensejar, a critério da parte prejudicada, a rescisão do contrato, sem prejuízo de outras sanções, aqui previstas.

9.3. Se for de interesse do Conselho Regional de Psicologia de Minas Gerais (LOCATÁRIO), mesmo considerando o item 9.1. e 9.2., poderá rescindir unilateralmente este contrato, nos termos dos arts. 78 e 79, da Lei nº 8.666/93, no que couber.

9.4. Ficará o presente contrato rescindido de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso o LOCADOR efetive a cessão do contrato sem prévia concordância do LOCATÁRIO.

9.5. O presente contrato poderá ainda ser rescindido por conveniência administrativa do LOCATÁRIO, mediante comunicação ao LOCADOR, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, ou, por mútuo acordo das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS PENALIDADES

10.1. Se o LOCATÁRIO rescindir o contrato pelo descumprimento das obrigações do LOCADOR, após garantida a prévia defesa do segundo, o primeiro poderá aplicar as seguintes sanções:

10.2. multa, no percentual de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

10.3. suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o LOCATÁRIO, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

10.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o LOCATÁRIO enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou, até em prazo não superior a 2 (dois) anos.

10.5. As penalidades previstas nos itens 10.3. e 10.4. poderão ser aplicadas cumulativamente com a do item 10.2. .

10.6. Caso o LOCADOR descumprir os prazos estabelecidos neste instrumento, seja por culpa ou dolo, ficará sujeito à aplicação de multa no percentual 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, incidido sobre o valor total do contrato.

10.6.1. O valor total da multa prevista no item 10.6., caso aplicada, não ultrapassará o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato.

10.7. Caso seja aplicada a penalidade de multa em desfavor do LOCADOR, o valor apurado deverá ser pago pelo mesmo a favor do LOCATÁRIO em até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da respectiva notificação, sob pena de serem efetivadas pelo LOCATÁRIO as medidas judiciais cabíveis para a cobrança da penalidade aplicada.

CLÁUSULA DÉCIMA- PRIMEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11. As despesas do LOCATÁRIO necessárias ao adimplemento de suas obrigações oriundas deste Contrato correrão à conta do centro de custo nº 6.2.2.1.1.01.04.03.004.016 - “Locação de Imóveis”.

CLÁUSULA DÉCIMA - SEGUNDA: DA PUBLICAÇÃO OFICIAL

12. O Conselho Regional de Psicologia de Minas Gerais providenciará a publicação resumida do extrato do presente contrato, em cumprimento com o disposto no parágrafo único do art. 61, da Lei nº 8.666/93, no Diário Oficial da União.

CLÁUSULA DÉCIMA - TERCEIRA: DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O LOCADOR dos imóveis é seu proprietário, conforme comprovado pelas Certidões de Registro Imobiliário apresentadas pelo mesmo e arquivadas no processo administrativo ao qual este instrumento se vincula. As salas 302 e 303 têm o registro junto ao Cartório do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, sob os números R-208-40.574 e R-210-40.574, livro 2 – Registro Geral, respectivamente.

13.2. O presente instrumento poderá sofrer alterações que serão formalizadas através de aditivos contratuais.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS E FÁBIO AUGUSTO ZORZI ZORDAN. Processo administrativo nº 007/2014 (continuação)

13.3. Ao término da vigência do contrato, ou, quando rescindido, as partes farão em conjunto vistoria para devolução dos imóveis ao LOCADOR, lavrando o respectivo “Termo de Vistoria”, formalizando a entrega dos imóveis e de suas chaves.

13.4. O LOCATÁRIO será resarcido pelas importâncias despendidas nos imóveis, ora locados, face à execução de benfeitorias úteis e/ou necessárias, que deverão ser previamente comunicadas e autorizadas pelo LOCADOR.

13.4.1. Qualquer outro tipo de alteração nos imóveis deverá ser previamente comunicada ao LOCADOR para que o mesmo a autorize, momento no qual as partes ajustarão a quem caberá suportar as respectivas despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA - QUARTA: FORO

14. Fica eleito pelas partes o Foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de Minas Gerais em Belo Horizonte, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou que possa vir a ser, para dirimir os litígios decorrentes deste contrato e da execução de seu objeto.

Por assim estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, frente às testemunhas abaixo identificadas, para gerar seus efeitos legais.

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2014.

**CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS
ROBERTO CHATEAUBRIAND DOMINGUES
CONSELHEIRO PRESIDENTE
LOCATÁRIO**

**FÁBIO AUGUSTO ZORZI ZORDAN
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

1 - _____
CPF: _____

2 - _____
CPF: _____