CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS E FRANCISCO DE ASSIS BARROS

O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS- 4ª REGIÃO (CRP/MG), 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 sua Conselheira-Presidente, Marta Elizabete de Souza, portadora do CPF: 378.306.276-49, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, **FRANCISCO DE ASSIS BARROS**, brasileiro, médico, residente na Rua Borges Hermida, nº 390, bairro Major Prates, Montes Claros/MG, CEP: 39.401-313, portador da carteira de identidade MG-114.755, expedida pela SSP/MG, CPF: 159.324.276-04, proprietário do imóvel, objeto deste contrato de locação e localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 616, sala 702, bairro Centro Montes Claros/MG, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, extraído do processo administrativo nº 008/2013.

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, e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, pela Lei nº 8.245/91 no que couber, e demais legislação pertinente.

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 do imóvel localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 616, sala 702, bairro Centro, Montes Claros/MG.

1.2. O imóvel será utilizado para atender as atividades institucionais do LOCATÁRIO com a respectiva instalação do seu escritório regional (subsede).

1.3. O imóvel será entregue 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 do imóvel, ora locado, a ser pago mensalmente, é fixado em R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta 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 08 (oito) de cada mês subsequente, com o primeiro pagamento no dia 08 do mês de abril de 2013 e assim sucessivamente. Quando o dia 08 (oito) coincidir com feriado, sábado ou domingo, prorrogar-se-á o vencimento para o primeiro dia útil subsequente, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

2.3. O valor do aluguel, deduzidos os valores dos tributos que tenham como fato gerador a locação ora pactuada, será quitado mediante o depósito bancário efetivado pelo LOCATÁRIO em conta de titularidade do LOCADOR, que será responsável pelo fornecimento dos dados de sua conta bancária para o depósito e que emitirá o respectivo recibo pelo pagamento recebido.

2.3.1. Os valores dos tributos que tenham como fato gerador a locação ora pactuada serão suportados pelo LOCADOR, deduzidos do montante do aluguel fixado no item 2.1., para o devido recolhimento junto aos órgãos competentes para arrecadá-los.

2.4. Caso o LOCATÁRIO quite o aluguel até 03 (três) dias corridos 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 IGP-M (FGV).

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO CONTRATO

3. O valor deste contrato é fixado em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

CLÁUSULA QUARTA: DA VIGÊNCIA

4.1. A vigência do contrato tem início em 02/03/2013 e término em 01/03/2015, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo.

4.2. 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 luz e telefone a favor dos respectivos prestadores e pagamento do seguro contra incêndio para o imóvel, objeto da locação, pelo período de vigência do presente contrato.

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.

5.2.1. O valor correspondente ao fornecimento de água está incluído na taxa de condomínio.

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 do imóvel deverá comprovar para o LOCADOR o pagamento das taxas, impostos e encargos aludidos nos itens 5.1., 5.2. e 5.3., quitados durante a vigência do contrato.

5.5. O LOCATÁRIO declara receber o imóvel, nos termos descritos no “Laudo de Vistoria”, e, quando da devolução do mesmo deverá apresentá-lo nas mesmas condições apontadas no correspondente laudo, salvo as modificações e/ou benfeitorias autorizadas pelo LOCADOR e o desgaste causado no imóvel pelo seu uso normal, durante a vigência da locação, ora contratada.

5.6. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, caso esse solicite, vistoriar o imóvel 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 10 (dez) dias, para ser ajustado o horário.

CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

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

6.2. Apresentar, no início da vigência da locação, o imóvel em perfeitas condições de uso.

6.3. Se durante a vigência do contrato for necessária a execução de qualquer reparo no imóvel, a fim de restabelecer a devida utilização do mesmo, após comunicação do LOCATÁRIO, caberá ao LOCADOR autorizá-lo, após constatação de sua necessidade.

6.3.1. Ocorrendo a necessidade de reparos no imóvel, seja na sua estrutura, acabamento, ou de qualquer outra natureza, ao LOCADOR será facultado executá-los pessoalmente, ou, autorizar que o LOCATÁRIO os realize, mediante às expensas do primeiro (locador).

6.3.2. No caso do LOCATÁRIO adiantar os gastos para execução de reparos no imóvel, poderá optar pelo abatimento dos valores gastos e devidamente comprovados, quando do pagamento da importância relativa ao aluguel.

6.4. Receber o imóvel devolvido pelo LOCATÁRIO quando finalizada a vigência deste contrato, ou quando rescindido, observada a previsão do item 13.3. .

6.5. Responsabilizar-se pelo pagamento de salários e seus reflexos, encargos trabalhistas, sociais e previdenciários de seu funcionário envolvido no cumprimento de suas obrigações, ora assumidas, bem como pelo recolhimento de todos os tributos e encargos que incidam e que tenham como fato gerador a execução do objeto deste contrato, excluídos aqueles previstos na cláusula quinta que são de responsabilidade do LOCATÁRIO, devendo apresentar os respectivos comprovantes de pagamento ao LOCATÁRIO, o que é condição para que esse efetive o pagamento do preço do aluguel a favor do LOCADOR.

6.5.1. O LOCADOR é o único responsável pelo cumprimento das obrigações citadas no item 6.5., excluindo qualquer responsabilidade do LOCATÁRIO, seja solidária ou subsidiária, já que esse não tem vínculo de qualquer natureza com o funcionário designado e somente vinculado à primeira.

6.6. Fica pactuado que, se porventura o LOCATÁRIO for autuado, notificado, intimado ou mesmo condenado, em razão do não cumprimento em época própria de qualquer obrigação do LOCADOR, originária deste instrumento, seja de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária ou de qualquer outra espécie, assistir-lhe-á o direito de reter os pagamentos devidos ao LOCADOR, com base neste ou em outro contrato, até que essa satisfaça a respectiva obrigação isentando o LOCATÁRIO da autuação, notificação, intimação ou condenação.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

7. É vedada ao LOCATÁRIO a cessão ou transferência deste contrato ou a sublocação do imóvel, objeto da locação, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA: DA MODIFICAÇÃO NO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO

8. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel pelo LOCATÁRIO sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, salvo as de comprovada urgência, devendo o imóvel ser devolvido nas mesmas condições de seu recebimento, ressalvadas as modificações permitidas pelo LOCADOR e o desgaste causado no imóvel 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. O cumprimento das obrigações financeiras do LOCATÁRIO, oriundas deste contrato, correrá à conta da dotação orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.03.004.016 - “Locação de Bens Imóveis”.

CLÁUSULA DÉCIMA - SEGUNDA: DA PUBLICAÇÃO OFICIAL

12. O Conselho Regional de Psicologia de Minas Gerais providenciará a publicação resumida 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 do imóvel é seu proprietário, conforme comprovado pela certidão de registro imobiliário apresentada pelo mesmo e arquivada no processo administrativo ao qual este instrumento se vincula. O imóvel tem o registro junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, matrícula nº 24.427.

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

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS E FRANCISCO DE ASSIS BARROS (continuação)

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

13.4. O LOCATÁRIO será ressarcido das importâncias despendidas no imóvel, ora locado, face à execução de benfeitorias úteis e/ou necessárias, que deverão ser previamente comunicadas e autorizadas pelo LOCADOR.

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, 01 de março de 2013.

CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS
MARTA ELIZABETE DE SOUZA
CONSELHEIRA- PRESIDENTE
LOCATÁRIO

FRANCISCO DE ASSIS BARROS
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1 - _____
CPF:

2 - _____
CPF: