

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DE MINAS GERAIS E CEZAR RENNÓ MOREIRA

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/MG, CEP:30.140-061, neste ato representado por sua Conselheira-Presidente Marta Elizabete de Souza, portadora do CPF: 378.306.276-49, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, **CEZAR RENNÓ MOREIRA**, brasileiro, médico, portador da carteira de identidade MG:17.958.159, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF com nº 370.029.457-34, residente à Rua Raquel Paula Ribeiro, nº 73, bairro Santa Eliza, Pouso Alegre/MG, CEP:37.550-000, proprietário do imóvel, ora locado, e localizado na Avenida Jaci Laraia Vieira, nº 106, conjunto 101/102, bairro Desmembramento Nicolau Laraia, Pouso Alegre/MG, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, extraído do processo administrativo nº 117/2013.

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 situado na Avenida Jaci Laraia Vieira, nº 106, conjunto 101/102, bairro Desmembramento Nicolau Laraia, Pouso Alegre/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 mensal do aluguel do imóvel, objeto deste contrato de locação, respeitada a disposição do item 2.3., é fixado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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 subsequente, com o primeiro pagamento em novembro de 2013 e assim sucessivamente. 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.

2.3. O valor do aluguel, após deduzidos os valores dos tributos para recolhimento que tenham como fato gerador a locação ora pactuada, e, que são suportados pelo LOCADOR, conforme previsto no item 6.4., será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, através do depósito bancário efetivado na conta de titularidade do LOCADOR, ora indicada: conta corrente nº 0100002-8, agência 3291, Banco Santander.

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

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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

CLÁUSULA QUARTA: DA VIGÊNCIA

4.1. A vigência deste contrato tem início em 01/10/2013 e término em 01/10/2015, 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 correspondentes ao imóvel ora locado.

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 do imóvel 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 receberá 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 05 (cinco) dias úteis, 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 livre para ocupação e 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, 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 no imóvel, 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. 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.

6.4.1. O LOCADOR é o único responsável pelo cumprimento das obrigações citadas no item 6.4., 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 ao primeiro.

6.4.2. 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 esse satisfaça a respectiva obrigação isentando o LOCATÁRIO da autuação, notificação, intimação ou condenação.

6.5. Reparar, restituir ou indenizar qualquer dano causado ao LOCATÁRIO, em razão da ação ou omissão sua (locador) e/ou de seu funcionário, envolvido na execução do objeto deste contrato, quer tenha agido com culpa ou dolo

6.6. Receber o imóvel devolvido 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 do imóvel, 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, 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. 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 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 de Registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG, matrícula nº 82.744.

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 CEZAR RENNÓ MOREIRA. Processo Administrativo nº 117/2013 (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.

13.4.1. Qualquer outro tipo de alteração no imóvel 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, 06 de setembro de 2013.

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

**CEZAR RENNÓ MOREIRA
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

1 - _____
CPF:

2 - _____
CPF: