



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 112/2023

Pelo presente instrumento, na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 73.357.469.0001-56, sediado na Rua São João, nº 290 – Centro – Lagoa Santa/MG, CEP: 33.230-103 neste ato, representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**, Breno Salomão Gomes, CPF nº 943.061.846-68 e CI nº MG-6.062.132 - SSP/MG, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado a empresa **J. JEMAI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 05.606.514/0001-09, sediada na Raja Gabaglia, nº 959, sala 400 D, Luxemburgo, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.380-403, representada por Joel Ayres da Motta Filho, CPF nº 531.619.636-87 e CI 53.442/D, CREA/MG e/ou Emília Guerra Pinto Coelho Motta, CPF nº 838.580.166-91 e CI nº 28420, CRM/MG, neste ato representada por **ALIANCE IMOBILIARIA LTDA – EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.107.563/0001-01, inscrita no CNPJ nº. 19.107.563/0001-01, adiante denominada **LOCADORA**, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, nas condições que seguirão enquadrados na modalidade de **Dispensa de Licitação nº 020/2023, Processo n.º 148/2023**, conforme inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93, sendo aplicável a referida Lei, suas alterações e em sua omissão, os preceitos de direito público, os preceitos da Teoria Geral dos Contratos e os termos da legislação civil aplicáveis à espécie e Lei 8.245/1991, onde as partes mutuamente aceitam e outorgam, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1 - O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA ACADÊMICO NILO FIGUEIREDO, Nº 1.723, LOJA 26, VILA JOANA D'ARC, LAGOA SANTA/MG, PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DA COORDENAÇÃO DE FISCALIZAÇÃO.**

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1 - O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado ou rescindido, por acordo entre as partes ou por interesse da Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1 - O **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA**, o aluguel mensal de R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) e taxa de condomínio de R\$ 710,00 (setecentos e dez reais), perfazendo, mensalmente, **R\$ 5.610,00 (cinco mil e seiscentos e dez reais)** para os 10 (dez) meses e 15 (quinze) dias de locação a serem pagos, perfazendo um total de R\$ 58.905,00 (cinquenta e oito mil e novecentos e cinco reais).

3.2 - O pagamento do aluguel dar-se-á até o quinto dia útil do mês subsequente à locação e será efetuado pela Secretaria Municipal de Fazenda por meio de depósito ou transferência bancária em conta a ser informada pela **LOCADORA**.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

3.3 - O **LOCADOR** concede carência ao **LOCATÁRIO** do pagamento dos 45 (quarenta e cinco) primeiros dias de aluguel e taxas, a partir da assinatura do contrato.

CLÁUSULA QUARTA

4.1 - O aluguel, ora contratado, poderá ser reajustado anualmente com base no IGPM-FGV, outro índice que o substitua ou por acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUINTA

5.1 - O **LOCATÁRIO**, além do aluguel, pagará o IPTU, ou qualquer taxa de condomínio (acompanhada da prestação de contas do rateio de despesas), ou qualquer taxa que incidir sobre o imóvel locado, conforme as exigências do poder público, podendo estes serem pagos em cota única, ou parceladamente, a critério do agente cobrador.

CLÁUSULA SEXTA

6.1 - A dotação orçamentária destinada ao pagamento do objeto contratado está prevista sob o número abaixo especificado, e outras consignadas em orçamento dos exercícios subsequentes, uma vez que a previsão do cronograma de locação ultrapassa o exercício de 2023.

FICHA	DOTAÇÃO
267	02.04.03.04.125.0005.2133.3.3.90.39.00

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 - Eventuais débitos de água, luz, IPTU e quaisquer outros, anteriores à locação do imóvel acima referenciado, mesmo que apurados na vigência desta locação, serão de inteira responsabilidade da **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA

8.1 - O imóvel locado fica vinculado à **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**, podendo ser alterado somente por expressa autorização da **LOCADORA**.

CLÁUSULA NONA

9.1 - O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar ou emprestar no todo ou em parte o imóvel objeto deste contrato, comprometendo-se a utilizá-lo de forma a não prejudicar a sua segurança, como saúde e bem estar dos vizinhos.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1 O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel nas condições caracterizadas pelo laudo de vistoria, e obriga-se pela conservação, trazendo sempre as mesmas condições,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda a restituí-lo quando findada a locação ou rescindindo este, limpo, com pintura nova e conservada, com todas as instalações em perfeito funcionamento, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10.2 Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isto seja necessária qualquer despesa por parte da **LOCADORA**.

10.3 A **LOCADORA**, por si ou por preposto, poderão visitar o imóvel durante o dia, no período da vigência da locação, porém, com aviso prévio, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

10.4 O **LOCATÁRIO**, juntamente com a sua via de contrato locatício, recebe ambas as vias do laudo de vistoria, detalhando as condições do imóvel, que deverá ser referido, assinado e devolvido à **LOCADORA**, sob recibo, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias contados desta data. Decorrido este prazo e o termo de vistoria não tenha sido devolvido devidamente assinado, considera-se o imóvel em perfeito estado e sem qualquer defeito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1 O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

- a) Por interesse das partes, mediante comunicação formal, com aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias.
- b) Por inadimplemento.
- c) Na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do Contrato.

Parágrafo Primeiro: Quando ocorrer interesse público, as partes poderão rescindir unilateralmente o contrato, nos casos especificados no art. 79 da Lei 8.666/93, no que couber à Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. O **LOCATÁRIO** poderá edificar benfeitorias necessárias no imóvel, ainda que não autorizadas, bem como benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela **LOCADORA**, ficando estas incorporadas ao imóvel (exceto bens patrimoniados), com direito a indenização e retenção de aluguéis.

12.2 O **LOCATÁRIO** somente poderá edificar benfeitorias voluptuárias no imóvel, com a prévia autorização da **LOCADORA**, não sendo tais benfeitorias indenizáveis,



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

porém, podendo ser levantadas pelo Locatário, findo a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a subsistência do imóvel.

12.3. Face ao disposto no item 12.2 a **LOCADORA** poderá realizar as intervenções com seus próprios recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. Será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** todo e qualquer dano, avaria ou prejuízo à **LOCADORA** e ou terceiros em razão de acidentes, incêndio, abaloamento ou qualquer acontecimento resultado direta ou indiretamente das atividades exercidas no prédio locado pelo **LOCATÁRIO**, garantindo desta forma o seu valor real.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. Em caso de alienação do imóvel ora locado, a preferência será do **LOCATÁRIO**, em igualdade de condições com terceiros.

14.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a **LOCADORA**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa: no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- c) Compensatória referente á 01 (um) mês de locação, no caso de denúncia antecipada.
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Lagoa Santa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a **LOCADORA** ressarcirem o **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;

15.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666/1993, e subsidiariamente na Lei Federal nº 9.784/1999.

15.3. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

15.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente,

15.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1. É dever das partes observar e cumprir as regras impostas pela Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD), suas alterações e regulamentações posteriores, devendo ser observadas, no tratamento de dados, a respectiva finalidade específica, a consonância ao interesse público e a competência administrativa aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17.1 Este Contrato está vinculado de forma total e plena ao **Processo de Dispensa n.º 0202023 - Processo n.º 148/2023** que lhe deu causa, para cuja execução, exigir-se-á rigorosa obediência ao mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

18.1 O extrato do presente contrato será publicado no Diário Oficial dos Municípios Mineiros, nos termos do parágrafo único, do artigo 61 da Lei Federal 8.666/1993, a cargo do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

19.1. As partes elegem o foro da comarca de Lagoa Santa/MG, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou questões não resolvidas administrativamente.

Assim justos e contratados, em (02) duas vias de igual teor, com duas testemunhas, assinaram o presente contrato.

Lagoa Santa, 2023.

MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
BRENO SALOMÃO GOMES
LOCATÁRIO

J. JEMAI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
REPRESENTADA PELA ALIANCE IMOBILIÁRIA-EPP
LOCADORA

Testemunhas: _____
CPF: _____

CPF: _____

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 112-2023 - PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA/MG

Código do documento 0cfb9a34-2332-4660-81b7-8ef83d637026



Assinaturas



Alexssander Rodrigues Batista Silva
alexssandersilva@lagoasanta.mg.gov.br
Aprovou

Alexssander Rodrigues B. Silva



Maria Aparecida Pires de Moura
mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br
Acusou recebimento

Maria Aparecida Pires de Moura



Maria Aparecida Pires de Moura
mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como testemunha

Maria Aparecida Pires de Moura



Natália Costa Leão
natalialeao@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como testemunha

Natália Costa Leão



Natália Costa Leão
natalialeao@lagoasanta.mg.gov.br
Aprovou

Natália Costa Leão



Breno Salomão Gomes
brenogomes@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como parte

Breno Salomão Gomes



mariana dos santos azevedo
gerencia@alianceimoveis.com
Assinou como parte

mariana dos santos azevedo

Eventos do documento

21 Jul 2023, 13:04:15

Documento 0cfb9a34-2332-4660-81b7-8ef83d637026 **criado** por ADRIANA SOUZA BATISTA BARBOZA (79b53212-8156-4daf-abd2-473aa380474e). Email: adrianabatista@lagoasanta.mg.gov.br. - DATE_ATOM: 2023-07-21T13:04:15-03:00

21 Jul 2023, 13:07:58

Assinaturas **iniciadas** por ADRIANA SOUZA BATISTA BARBOZA (79b53212-8156-4daf-abd2-473aa380474e). Email: adrianabatista@lagoasanta.mg.gov.br. - DATE_ATOM: 2023-07-21T13:07:58-03:00

21 Jul 2023, 13:58:57

ALEXSSANDER RODRIGUES BATISTA SILVA **Aprovou** (0efcdc1b-a77e-4c23-bc7e-88d9ac1d00ed) - Email:

alexssandersilva@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.108 (187-86-249-108.vespanet.com.br porta: 35102) - Documento de identificação informado: 134.862.826-03 - DATE_ATOM: 2023-07-21T13:58:57-03:00

21 Jul 2023, 14:02:32

MARIA APARECIDA PIRES DE MOURA (a7756d57-4e14-489d-b719-c9f0936c9c19). Email: mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br. **ADICIONOU** o signatário **brenogomes@lagoasanta.mg.gov.br** - DATE_ATOM: 2023-07-21T14:02:32-03:00

21 Jul 2023, 14:04:21

MARIA APARECIDA PIRES DE MOURA (a7756d57-4e14-489d-b719-c9f0936c9c19). Email: mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br. **ADICIONOU** o signatário **gerencia@alianceimoveis.com** - DATE_ATOM: 2023-07-21T14:04:21-03:00

21 Jul 2023, 14:04:45

MARIA APARECIDA PIRES DE MOURA **Acusou recebimento** (a7756d57-4e14-489d-b719-c9f0936c9c19) - Email: mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.108 (187-86-249-108.vespanet.com.br porta: 22288) - [Geolocalização: -19.644416 -43.90912](#) - Documento de identificação informado: 046.948.296-61 - DATE_ATOM: 2023-07-21T14:04:45-03:00

22 Jul 2023, 09:55:18

MARIANA DOS SANTOS AZEVEDO **Assinou como parte** - Email: gerencia@alianceimoveis.com - IP: 45.229.162.156 (45.229.162.156 porta: 49336) - [Geolocalização: -9.0695494 -35.2422445](#) - Documento de identificação informado: 013.355.006-00 - DATE_ATOM: 2023-07-22T09:55:18-03:00

22 Jul 2023, 10:00:24

BRENO SALOMÃO GOMES **Assinou como parte** (d577b138-a799-4189-9a00-6485419a3971) - Email: brenogomes@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 177.86.37.142 (177.86.37.142 porta: 12500) - Documento de identificação informado: 943.061.846-68 - DATE_ATOM: 2023-07-22T10:00:24-03:00

24 Jul 2023, 16:25:55

MARIA APARECIDA PIRES DE MOURA **Assinou como testemunha** (a7756d57-4e14-489d-b719-c9f0936c9c19) - Email: mariamoura@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.108 (187-86-249-108.vespanet.com.br porta: 60556) - [Geolocalização: -19.644416 -43.90912](#) - Documento de identificação informado: 046.948.296-61 - DATE_ATOM: 2023-07-24T16:25:55-03:00

24 Jul 2023, 16:26:53

NATÁLIA COSTA LEÃO **Assinou como testemunha** (3bbeb05d-a403-4ba2-b8bb-faaae043c64d) - Email: natalialeao@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.108 (187-86-249-108.vespanet.com.br porta: 33500) - [Geolocalização: -19.644416 -43.90912](#) - Documento de identificação informado: 058.891.046-59 - DATE_ATOM: 2023-07-24T16:26:53-03:00

24 Jul 2023, 16:26:58

NATÁLIA COSTA LEÃO **Aprovou** (3bbeb05d-a403-4ba2-b8bb-faaae043c64d) - Email: natalialeao@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.108 (187-86-249-108.vespanet.com.br porta: 63244) - [Geolocalização: -19.644416 -43.90912](#) - Documento de identificação informado: 058.891.046-59 - DATE_ATOM: 2023-07-24T16:26:58-03:00

Hash do documento original

(SHA256):d0cb56e27debfc24aab44056078baff83b7df0866c6e27a6a27d5ec9df046e14

(SHA512):d544cc2a2cbde9695c85ead34d42b0503d8c30a42cea3c2de87289024674ddc9465c0bede95e353505dc535b2b299b725d6c91facd1734f66d4322ff1158ac5e

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign