

Termo de Referência 07/2023

1. UNIDADE REQUISITANTE / RESPONSÁVEL:

1.1. ÓRGÃO:

Superintendência de Mobilidade do Município DE Belo Horizonte -SUMOB

1.2. UNIDADE DEMANDANTE:

Diretoria de Administração e Finanças -DRAF-MOB

1.3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Alysson Cardoso Amendoeira -SM 000010-6

Diretoria de Administração e Finanças

Ordenadora da despesa:

André Soares Dantas – Superintendente de Mobilidade do Município

2. MODALIDADE:

Dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

- Fundamento no art. 47-A da Lei 13.190/2015 (ou Lei 12.462 original e que foi modificada pela 13.190)

- Lei 8.245/91

3. OBJETO:

Contrato de locação do imóvel de uso não residencial, do tipo prédio, situado à Rua dos Goitacazes 1451 -Barro Preto cep 30.190-052 Belo Horizonte/MG, com área total locada de 3.033,60 m², composto por 10 andares, com cerca de 56 vagas de garagem. Sendo de responsabilidade do locador toda a adequação de layout, aquisição de mobiliário e lixeiras, manutenção e conservação predial, instalação de ar-condicionado e sua manutenção e corretiva pelo período de 5 (CINCO) anos a contar a partir da entrega das chaves e manutenção de elevador ou dentro do período da locação. O Índice Cadastral do imóvel é: 008.025.021.002-x, para fins de acomodação e funcionamento da Superintendência de Mobilidade

4. JUSTIFICATIVA:

4.1 A SUMOB ocupa atualmente um andar cedido pela SMPU na Alvares Cabral 217, 10º andar. O qual o andar precisou ser remodelado de forma que diminuísse os ambientes de reunião para que possa ser criado ambientes administrativos

4.2 O andar no momento apresenta em seu layout insuficientes espaços para as reuniões da SMPU , bem como, abriga ambientes administrativos apertados para a SUMOB.

4.3 O local não nos permite fazer atendimento ao público, provenientes das demandas de serviços oferecidos por essa superintendência de mobilidade .

4.4 Precisamos adequar agendas e propiciar agendas de demanda de reuniões quando as mesmas são concorrentes das necessidades de reuniões da SMPU , na questão de disponibilizar as salas de reunião.

4.5 Desde a publicação da Lei 11.319/2021 a qual determina a criação da SUMOB e extinção da BHTRANS , no qual cabe SUMOB se estruturar para absorver as funções da BHTRANS , surge a necessidade de espaço físico.

4.6 A diretriz governamental é de que seja uma administração com sede em localização na área central e que inicie seus trabalhos de transição impreterivelmente em 2023.

4.7 Em pesquisa de ambientes seja de próprios do Município , seja de já ambientes locados constatou-se que atualmente não há imóveis , atualmente, com essa características para atender a demanda de transição.

4.8 Inicia-se portanto busca por possibilidades de locação atendendo as condições mínimas necessários , com condições de ocupação , observando os parâmetros de preço de mercado e custos adicionais .

4.9 O imóvel que se pretende locar, motivação da elaboração do presente Termo de Referência, está localizado na rua dos Goitacazes no Barro Preto próximo ao Fórum na rua Augusto de Lima, região de grande circulação de ônibus , sendo o local de fácil acesso e locomoção;

4.10 A escolha da Localização fora apontada como estratégica , atendendo ao projeto Municipal que visa um melhor desenvolvimento urbanístico da região pretendida a qual é periférica ao hipercentro , e que concomitantemente apresenta um valor menor no custo de locação, mas sem abrir mão dos parâmetros mínimos condicionantes.

4.10 A estrutura construtiva é vertical, possuindo 11 andares (contando com andar térreo), não havendo a estrutura de galpão, característica da vasta maioria dos imóveis para locação comercial na região;

4.11 Toda a estrutura predial conta com janelas bilaterais, o que facilita a circulação e renovação do ar e ao mesmo tempo contribui para mitigar a propagação do novo Coronavírus;

4.12 O local também conta com espaço acessível para realização de atividades coletivas, sendo essa uma das premissas fundamentais , o que além de promover a garantia de atender de forma adequada o público diante dos serviços oferecidos de mobilidade , permite a realização de reuniões e audiências necessárias para discussão dos assuntos pertinentes.

4.13 O proprietário se dispôs a realizar todas as benfeitorias e adequações necessárias para acomodação da Superintendência, bem como a aquisição de todo o mobiliário necessário, sendo o formato de locação denominado *built to suit*, o mais recomendável pela Subsecretaria de Administração e Logística;

4.14 Cumpre destacar que o mobiliário, os móveis atualmente utilizados são emprestados da SMPU.

4.15 Na locação ora pretendida é possível verificar outros ganhos tangíveis, mas não passíveis de mensuração por custeio, cujos valores se materializam na oferta de um atendimento digno à população, bem como em melhores condições de trabalho e das provisões dos serviços e benefícios socioassistenciais. Sem contar que os espaços físicos laborais que possuem melhor ergonomia e organização, afetam diretamente a produtividade, a motivação, gerando consequentemente, melhores desempenhos globais na atuação profissional. São ganhos dessa natureza que tendem a contribuir para elevação dos patamares de cidadania do público prioritário dessa política, uma vez que um ambiente laboral que favorece o desenvolvimento do trabalho, impacta diretamente na qualidade do serviço prestado aos cidadãos. Neste sentido, justificamos, ancorados nas premissas, diretrizes e princípios da gestão pública, que esta é a melhor opção para a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, que tem avançado na qualificação e no aprimoramento necessário para ofertar ao cidadão um melhor atendimento

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

5.1 O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contada a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da Lei nº 8.245/91.

5.2 Enquanto não ocorrer a entrega definitiva ou parcial do imóvel à LOCATÁRIA, nos termos do contrato, esta não deverá qualquer valor ao LOCADOR, nem o contrato produzirá qualquer efeito financeiro oponível à LOCATÁRIA.

6. VALOR ESTIMADO:

6.1 O Contrato terá valor de R\$ 37,00 (trinta e sete reais) por metro quadrado referente ao aluguel, acrescido de R\$ 2,63 (dois reais e sessenta e três centavos) por metro quadrado para despesas de locação de mobiliário, eletrodomésticos e sistemas de áudio e vídeo, o valor mensal de R\$120.221,88 (cento e vinte mil duzentos e vinte um reais e oitenta e oito centavos), cujo valor anual será de R\$1.442.662,56 (um milhão quatrocentos e quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos);

6.2 O valor para despesas de manutenção, conservação do imóvel, seguro predial, limpeza de áreas comuns e zelador e conta de água correrá por meio do Condomínio sob o custo fixo de R\$6,00 (seis reais) por metro quadrado perfazendo o valor mensal de R\$ 18.201,60(dezoito mil duzentos e um reais e sessenta centavos)

6.3 As despesas de manutenção e conservação nunca poderão recair sobre o valor pago a título de aluguel;

6.8 O valor do aluguel representa, além da locação do imóvel a partir de sua entrega, a contraprestação ao LOCADOR pela sua adaptação, customização do imóvel e seu aparelhamento;

6.9 O valor pago a título de manutenção e conservação nunca poderá ser entendido como valor de aluguel, mas tão somente como valor pago para fins de zeladoria destinada a manutenção do mobiliário que o garante, dos custos de conservação do imóvel, habitabilidade e funcionalidade, pela manutenção, substituição e reposição de suas partes, equipamentos e componentes elétricos, hidráulicos, mecânicos e hidrossanitários, bem como pelas demais prestações expressamente indicadas neste Instrumento e em seus anexos;

6.10 Os valores a serem pagos remuneram todas as despesas necessárias à execução do contrato, incluindo custos diretos e indiretos, todos os tributos, encargos sociais e trabalhistas, custo com mão de obra, taxas, fornecimentos de insumos, mobiliário, peças, componentes, substituições, e quaisquer outros ônus que porventura possam recair sobre o objeto, em toda sua extensão, constituindo-se assim na única importância devida pela LOCATÁRIA pelo e para o cumprimento integral das obrigações do LOCADOR.

6.11 A manutenção e conservação se limita à rede elétrica do prédio, estrutura física do prédio, compreendendo portas, janelas, elevadores, hidráulico, mobiliário e ar-condicionado que forem fornecidos pela LOCADORA. Incluindo -se expressamente qualquer estrutura e/ou equipamento de Tecnologia da Informática, rede, wifi, hub, switch, roteadores, modem, sistema de segurança de CFTV e qualquer outro ligado a TI, rede de telefone, limpeza de áreas comuns e zelador.

7. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL:

7.1 O valor do aluguel e de manutenção e conservação (zeladoria) serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, após o pagamento do primeiro aluguel, de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

7.2 Por ocasião das tratativas acerca da concessão de reajustamento, as partes podem acordar a aplicação de percentual menor que o IPCA, ou, ainda, decidir pela manutenção do preço originalmente pactuado;

7.3 O reajuste será aplicado no valor por m², respeitando o limite de duas casas decimais.

8. DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

8.1 As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pela seguinte dotação orçamentária: 3302.1100.26.452.60.2567.01.339039-15.01.501.784 para as despesas de Locação e 3302.1100.26.452.60.2567.01.339039-16.01.501.784 para as despesas de condomínio.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1 Gestora do contrato: André Soares Dantas , Superintendente de Mobilidade do Município.

9.2 Fiscal do contrato: Alysson Cardoso Amendoeira ,SM: 00000010-6, Diretor da Diretoria de Administração e Finanças.

9.3 Fiscal substituto do contrato: Lucas Ribas Colen , SM 00000002-5, Chefe de Gabinete da Superintendência de Mobilidade.

10. DA VISTORIA E ENTREGA DO IMÓVEL

10.1 O termo de vistoria inicial será elaborado após a conclusão das obras, deixando registradas todas as condições do imóvel, devendo a LOCATÁRIA agendar a vistoria no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da comunicação escrita do LOCADOR quanto a essa conclusão;

10.2 Na vistoria, as partes elaborarão laudo no qual elencarão, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos ajustes necessários, devendo formalizar tantos laudos quanto necessários ao ateste da conformidade do imóvel para fins de entrega à LOCATÁRIA, observados os prazos e condições fixadas neste Instrumento;

10.3 O imóvel deverá ser entregue à LOCATÁRIA com toda a documentação devidamente regularizada;

10.3.1 Caso constatada pendência na documentação, o proprietário terá um prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar, sob pena de rescisão do contrato e indenização.

10.4 A entrega do imóvel será formalizada mediante termo de entrega definitiva das chaves e deverá ocorrer em até 5 (cinco) meses a contar da data de assinatura do contrato, com

tolerância máxima de prorrogação por mais 1 (um) mês, mediante apresentação de justificativa prévia e por escrito à LOCATÁRIA;

10.5 Ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento, bem como em caso fortuito e/ou de força maior, devidamente comprovados e diretamente relacionados à impossibilidade de cumprimento tempestivo do prazo assinado no item 10.5, caso o imóvel, na data prevista para a entrega, esteja em desconformidade com o disposto nos projetos e especificações técnicas constantes dos anexos deste instrumento, que interfiram nas suas condições de funcionamento e que não poderão ser regularizadas com a ocupação pela LOCATÁRIA, bem como sua documentação não esteja adequada ao exigido, o contrato permanecerá em vigor, ficando condicionado o primeiro pagamento do aluguel à efetivação das adequações necessárias;

10.6 Caso sejam constatadas pendências no imóvel de pequena repercussão na locação, devidamente identificadas, que não interfiram nas suas condições de funcionamento e que poderão ser regularizadas independentemente da ocupação pela LOCATÁRIA, é facultado a esta receber o imóvel mediante termo de entrega parcial das chaves, observando-se as responsabilidades e atribuições do LOCADOR;

10.7 As pendências de pequena repercussão deverão ser concluídas pelo LOCADOR no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias da formalização do termo de entrega parcial das chaves;

10.8 A conclusão dessas pendências será atestada em termo de entrega definitiva das chaves;

10.9 Todo o custo para a entrega do imóvel será suportado pelo LOCADOR, à sua exclusiva expensa e responsabilidade, eximindo a LOCATÁRIA de toda e qualquer responsabilidade sobre qualquer fato relacionado à obra ou aparelhamento do imóvel, exceto por obras ou aparelhamentos realizados pela própria LOCATÁRIA e/ou relacionados às obrigações contratuais desta;

10.10 O LOCADOR é obrigado a obedecer a todos os projetos constantes dos anexos deste instrumento e a cumpri-los em todos os seus termos, sem qualquer exceção, ressalvadas, no entanto, eventuais alterações que vierem a ser solicitadas pela LOCATÁRIA, na forma deste contrato, ou ainda, pelos órgãos públicos competentes, mediante prévio acordo entre as partes;

10.11 O layout inicial (anexo 2) foi elaborado em comum acordo entre as partes e, desde que rigorosamente cumprido, conforme destacado no termo de vistoria inicial (anexo 4), eventuais questionamentos ou arguições de inconsistência quanto a sua execução não caracterizarão descumprimento contratual por parte do LOCADOR, nem ensejarão qualquer responsabilidade por parte desse;

10.12 Cabe ao LOCADOR tomar todas as providências inerentes à atualização e aprovação dos projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, bem como à obtenção das autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias à regular utilização do imóvel para os fins a que se destina, observado o disposto no item 10.3;

10.13 Eventual exigência e/ou atraso por parte das autoridades competentes para aprovação e/ou liberação de autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias para o exercício das atividades por parte da LOCATÁRIA no imóvel não constituirá fato oponível ao LOCADOR para os efeitos de atraso e mora previstos nesta contratação, prorrogando-se eventuais prazos pelo tempo necessário, desde que o LOCADOR demonstre ter efetuado eventual(is) solicitação(ões) que lhe cabiam em tempo hábil para a sua expedição, observada a legislação em vigor. Como expressa exceção do HABITE-SE em razão de as modificações exigidas neste instrumento alteraram a planta original do imóvel.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

11.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, devidamente aparelhado e com os serviços associados em funcionamento, dentro do prazo pactuado e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.2 Fornecer declaração, caso seja solicitado, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

11.3 Entregar em perfeito estado de funcionamento e situação de operação plena os sistemas de combate a incêndio; climatização; hidráulico e elevadores; bem como as redes elétricas e redes internas de telefonia e cabeamento de rede LAN.

11.4 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do imóvel, de seu estado, e do mobiliário que o guarnece, quando da realização da vistoria;

11.5 Fornecer ao LOCATÁRIO o recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

11.6 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver;

11.7 Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel;

11.8 Garantir a não cobrança de despesas ordinárias de condomínio à LOCATÁRIA e adotar todas as medidas necessárias para não haver a assunção ou o compartilhamento de despesas

de custeio e manutenção ordinária e extraordinária, bem como para não permitir eventual fluxo de pessoas e bens nas áreas locadas;

11.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

11.10 Reparar problemas estruturais de qualquer natureza, bem como aqueles que prejudiquem as condições de segurança e habitabilidade predial;

11.11 Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores a locação diante das prestadoras de serviços básicos de energia e água e esgoto de forma que não traga prejuízos ao locatário;

11.12 Nomear um representante para acompanhar a execução das prestações de serviços devidas e que possa ser acionado pelo locatário sempre que se fizer necessário;

11.13 Responsabilizar-se, a sua exclusiva expensa e integral responsabilidade, pelos salários, encargos sociais, previdenciários, securitários, tributários e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o pessoal necessário à execução da prestação dos serviços;

11.14 Responder, integralmente, pelos danos causados à Superintendência de Mobilidade ou a terceiros, por sua culpa ou dolo, decorrentes da execução dos serviços, não reduzindo ou excluindo a responsabilidade o mero fato da execução ser fiscalizada ou acompanhada por parte da Superintendência de Mobilidade.

11.15 Responsabilizar-se, a sua exclusiva expensa e integral responsabilidade, pela conservação e manutenção do imóvel, suas partes, equipamentos hidráulicos, elétricos e instalações, conforme anexo 5 deste instrumento, bem como arcar com todas as despesas referentes à mão de obra, reparos, aquisições e substituições de peças, componentes e aparelhos necessários para o bom funcionamento das instalações e equipamentos, por todo o prazo de vigência da contratação, de acordo com a legislação vigente e conforme os detalhamentos constantes neste Instrumento e seus anexos, observando o disposto no item 6.3;

11.16 Sem prejuízo do disposto nos subitens 11.20.1 e 11.21.1 o LOCADOR deverá atender a chamados de reparos em até 10 (dias), relacionados aos serviços especificados no anexo deste instrumento, bem como fornecer os contatos de emergência de eventuais contratados, possibilitando o acesso direto da LOCATÁRIA a esses com o propósito de otimizar o tempo de resposta entre o chamado e o atendimento;

11.17 Manter, durante a vigência do contrato, as condições de qualificação exigidas no processo de contratação;

11.18 As manutenções preventivas e corretivas do ar-condicionado serão de responsabilidade do Locador.

11.19 Em relação à instalação e manutenção corretiva e preventiva de ar-condicionado, o LOCADOR deverá:

11.19.1. Atender ao chamado de manutenção corretiva sempre que necessário, em horário comercial, no prazo de até 3 (três) dias úteis do recebimento do chamado.

11.19.2 Providenciar uma visita anual que deverá ser efetuada por profissional habilitado e qualificado para a prestação dos serviços de manutenção preventiva, onde serão revisados todos os equipamentos e realizados os reparos, substituições e higienizações pertinentes ao funcionamento eficiente desses aparelhos. A manutenção preventiva deverá ser obrigatoriamente agendada com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência;

11.19.3 Os aparelhos de ar-condicionado deverão ser instalados pelo LOCADOR conforme layout, aprovado pela LOCATÁRIA, e laudo técnico no qual esteja detalhado o dimensionamento da capacidade de refrigeração;

11.20 Em relação à instalação e manutenção corretiva e preventiva de elevadores, o LOCADOR deverá, especialmente:

11.20.1 Providenciar contratação de serviço de manutenção, preferencialmente com autorizada do fabricante ou com o próprio fabricante, devendo o contrato ter as seguintes previsões:

a) atendimento de emergência 24 (vinte e quatro) horas, todos os dias da semana, inclusive sábados, domingos e feriados, destinado única e exclusivamente ao atendimento de eventuais chamados para retirar pessoas retidas em cabinas, ou para casos de acidentes. O prazo máximo para esse atendimento será conforme contrato de manutenção do elevador.

b) Atender chamado da LOCATÁRIA e regularizar anormalidade de funcionamento no prazo máximo de 48 (Horas) a contar da solicitação, ressalvado o disposto em negociação entre as partes por motivo de força maior que torne impossível o cumprimento do prazo acima, procedendo à manutenção corretiva, substituindo e/ou reparando, segundo critérios técnicos, componentes eletrônicos, mecânicos e hidráulicos, necessários à reposição dos equipamentos em condições normais, utilizando peças originais;

c) Providenciar a inspeção anual rigorosa dos elevadores, emitindo laudo técnico de inspeção anual, assinado pelo engenheiro responsável. A inspeção deverá ser realizada no início da prestação do serviço e posteriormente uma vez por ano, com atenção aos aspectos de segurança efetuando testes conforme a legislação em vigor;

d) Apresentar anotação de responsabilidade técnica aprovado pelo CREA do engenheiro responsável pela conservação do elevador, que deverá ser renovada anualmente e antes de vencer a data de vigência da ART;

11.20.2 Providenciar afixação em todos os andares, em lugar visível junto à porta dos elevadores, cartaz indicativo autocolante, com tamanho de 15 cm x 21 cm (quinze centímetros por vinte e um centímetros), com letras em vermelho e fundo na cor branca, contendo os dizeres em conformidade com a Lei Municipal nº. 7.647/1999:

ELEVADOR INSPECIONADO EM: __/__/__

ELEVADOR EM CONDIÇÕES DE USO ATÉ: __/__/__

Lei Municipal nº 7.647/1999

Nome e endereço completo da empresa e do vistoriante técnico (RT), acompanhados de assinatura, carimbo e CNPJ.

11.20.3 Providenciar afixação em todos os andares, em lugar visível junto à porta dos elevadores, placa indicativa permanente, com tamanho de 15 cm x 21 cm (quinze centímetros por vinte e um centímetros), com letras em preto e fundo na cor cinza claro, contendo os seguintes dizeres em conformidade com a Lei Municipal nº 7.647/1999:

Lei Municipal nº 7.647/1999

ANTES DE ENTRAR NO ELEVADOR, VERIFIQUE SE ELE SE ENCONTRA PARADO NESTE ANDAR.

11.20.4 Apresentar anualmente contrato de prestação de serviços quanto a manutenção preventiva e corretiva do elevador, observados os subitens 11.20.1 a 11.20.3;

11.21 Pagar o prêmio de seguro de incêndio predial do imóvel, sendo que este não cobre móveis, equipamentos e insumos que guarnecem o prédio.

11.22 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). A LOCATÁRIA declara estar ciente de que a LOCADORA reiniciará todo o processo junto ao Corpo de Bombeiros em razão das modificações exigidas neste contrato, concedendo-lhe prazo razoável para a conclusão do processo, prazo este que depende dos órgãos públicos competentes; -

11.23 Observar e fazer observar, por seus prepostos e fornecedores, o mais alto padrão de ética durante toda a execução do contrato;

11.24 Apresentar, sempre que solicitado pela LOCATÁRIA, comprovação de cumprimento das obrigações tributárias e sociais, bem como outras legalmente exigidas;

11.25 Caso o LOCADOR não promova o devido atendimento das solicitações da LOCATÁRIA nos prazos fixados nos itens e anexos deste Instrumento, fica essa parte autorizada a contratar os necessários serviços de outra empresa e a abater as despesas correspondentes do valor pago a título de manutenção e conservação, mediante apresentação de nota fiscal, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, e sem lhe implicar ônus de qualquer natureza em virtude da adoção dessas medidas, inclusive em relação a eventual perda de garantia do mobiliário e equipamentos.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

12.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;

12.2 Arcar com os impostos prediais e territoriais que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir da data de entrega do imóvel, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR quando solicitado;

12.3 Pagar as despesas de telefone, dados e de consumo de energia elétrica.

12.4 Assumir a responsabilidade pelo consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas comuns do edifício que estejam sob seu uso exclusivo;

12.5 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso haja expressa previsão contratual nesse sentido, mediante termo aditivo, sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, e descontadas as responsabilidades prévias de cada parte para o custeio dessas despesas, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;

12.6 Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e, posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

12.7 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

12.8 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade;

12.9 Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos, ou oriundas de ato de vandalismo;

12.10 Ressarcir o LOCADOR quanto ao reparo dos danos verificados no imóvel, nas suas instalações ou no mobiliário que o garante provocados por seus agentes, funcionários, visitantes, prepostos ou oriundas de ato de vandalismo, mediante apresentação de nota fiscal e demonstração, pelos órgãos competentes, de adequação do preço ao valor de mercado;

- 12.11 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei Federal nº 8.245, de 1991;
- 12.12 Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 12.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- 12.14 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;
- 12.15 Conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.
- 12.16 Custear as despesas com mão de obra de limpeza nos andares ocupados.

13. MOBILIÁRIO

- 13.1 Para efeito deste Instrumento, considera-se mobiliário todo e qualquer bem móvel que aparelha o imóvel, tais como mesas, cadeiras, balcões, divisórias, armários, estantes expressamente indicados nos anexos e necessários para a implementação do layout aprovado. Excluindo-se expressamente televisor, purificadores de água, saboneteiras, papeleiras, bebedouros, unidades condensadoras e evaporadoras de ar-condicionado, refrigeradores, lixeiras, dentre outros
- 13.2 Todo o mobiliário deverá possuir garantia legal do fabricante, devendo, contudo, a LOCATÁRIA zelar pelo seu bom uso e conservação, sob pena de responder pelos danos e/ou prejuízos que causar.
- 13.3 O LOCADOR prestará garantia contratual expedida pelos respectivos fabricantes, a qual é de acordo com o fabricante, contra defeitos de fabricação, desgaste ou inutilização do mobiliário, sem ônus para a LOCATÁRIA, ressalvada a hipótese nos termos do item 12.10.
- 13.4 O LOCADOR deverá apresentar a cópia das notas fiscais de todo o mobiliário à LOCATÁRIA, em 60 (sessenta) dias a contar de sua aquisição.
- 13.5 Os itens considerados como mobiliários, conforme descritos no item 13.1 serão revertidos ao patrimônio da Contratante ao fim dos 60 meses de locação sem ônus adicional a mesma.

14. DAS BENFEITORIAS

14.1 As benfeitorias feitas no imóvel, devidamente autorizadas pelo LOCADOR, se incorporarão integralmente a esse, sem qualquer direito de retenção, restituição ou indenização, ressalvando-se os equipamentos que vierem a ser instalados pela LOCATÁRIA.

14.2 Eventual necessidade de promover alterações no layout após assinado o contrato de locação do imóvel, por qualquer motivo que seja, ocorrerá por conta e responsabilidade da LOCATÁRIA, desde que autorizado pelo LOCADODOR, devendo as partes, em comum acordo, envidarem esforços no sentido de buscar alternativas e soluções para as adaptações exigidas, sem que isso implique suspensão do pagamento do aluguel.

15. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

15.1 O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pela LOCADORA, onde serão informados os dados bancários para pagamento ao locador, ficando esta obrigada a dar plena e fiel quitação;

15.2 A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores;

15.3 O pagamento referente ao primeiro aluguel somente ocorrerá após a entrega do imóvel, pro rata die do termo final de entrega definitiva das chaves até o último dia do mês corrente;

15.4 Caso a data limite prevista para pagamento ocorra em dia que não haja expediente bancário, admite-se o pagamento no dia de expediente bancário imediatamente posterior;

15.5 Havendo erro nos documentos relativos e de obrigação do LOCADOR, pertinentes ao faturamento do valor da locação que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será de 10 (dez) dias e iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA, salvo se de alguma forma tenha contribuído para a ocorrência do fato que gerou a impossibilidade de apresentação da necessária documentação;

15.6 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SUCAF e/ou nos sítios oficiais, especialmente quanto à manutenção das condições de habilitação, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento;

15.7 Em casos de irregularidade fiscal, a LOCATÁRIA deve observar o exposto na Súmula 065/2012 da CTGM antes de decidir pela retenção do pagamento ao LOCADOR;

15.8 Será considerada como data do pagamento o dia em que for efetuado o depósito ou dia do crédito na conta bancária para pagamento;

15.9 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento, salvo se resultante de ato doloso atribuível à LOCATÁRIA, devidamente apurado em processo administrativo, observado o contraditório e as demais formalidades da lei e deste Instrumento.

15.10 Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel será acrescido multa 1%, mais juros compensatórios de 1% ao mês, mais correção monetária com base no IGPM.

16. DA RESCISÃO:

16.1 Constituem motivos para rescisão do Contrato:

16.2 O não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;

16.3 Razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, sem indenização à LOCADORA, devendo esta ser notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

16.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência ou, ainda, dê causa para a rescisão deste contrato, por que motivo for, essa pagará ao LOCADOR o valor referente aos danos emergentes resultantes da perda do investimento realizado, desde logo pré-fixados e denominado simplesmente “indenização”.

16.5 A indenização e os lucros cessantes têm por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil e o artigo 54-A, § 2º, da Lei Federal n.º 8.245, de 1991, ressarcir todos os investimentos feitos pelo LOCADOR para a viabilização da locação na forma contratada, compreendendo despesas, custos e investimentos, diretos e indiretos, nos quais o LOCADOR incorreu e incorrerá, bem como a impossibilidade de perceber os valores pelo adimplemento do contrato, ficando todas as obrigações da LOCATÁRIA, inclusive as punitivas, circunscritas ao disposto acima, salvo eventuais danos causados pela LOCATÁRIA ao imóvel e/ou a terceiros decorrentes da locação, que serão apurados em perdas e/ou danos mediante procedimento administrativo próprio para tanto, nos termos deste contrato, e não incidindo qualquer outra sanção em virtude dessa rescisão;

16.8 O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR;

16.9 As partes poderão considerar rescindido este contrato, ficando dispensadas de qualquer prévia notificação, sanção, mas expressamente ressalvada, se for o caso, uma eventual indenização, desde que, nesta hipótese, não tenham concorrido para a situação, nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, caso fortuito ou força maior, desapropriação total ou parcial, entre outros;

16.10 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou por e-mail;

16.11 Em qualquer das hipóteses do item 16, a LOCATÁRIA terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, período em que ainda serão devidos o aluguel mensal e demais encargos da locação.

17. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A locação somente se considerará encerrada após a LOCADORA ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel. A realização de reparos, quando necessária, poderá ser transferida ao LOCADOR mediante negociação, que deverá considerar além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado.

18. DOS ANEXOS

Os documentos contidos no processo administrativo de N.º _____, não poderão serem oponíveis ao LOCADOR em razão deste não conhecer o seu conteúdo e nem firmado qualquer deles e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão sempre as disposições deste instrumento. Constituem Anexos do presente documento que serão parte integrante e complementar do contrato:

ANEXO 1 - Memorial de obras, mobiliário e serviços;

ANEXO 2 - Layout Inicial;

ANEXO 3 - Termo de Vistoria Inicial;

ANEXO 4 - Termo de Entrega das Chaves;

ANEXO 5 - Termo de conservação e manutenção predial;

ANEXO 6 - Proposta comercial para locação do imóvel.



Belo Horizonte, 16 de Junho de 2023


Alysson Cardoso Amendoeira
Diretoria Administrativa e Finanças
SUMOB

 Documento assinado digitalmente
ANDRE SOARES DANTAS
Data: 26/06/2023 10:59:00-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

André Soares Dantas
Superintendente de Mobilidade