



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO



CONTRATO Nº 00073/2024

TERMO DE CONVÊNIO QUE ENTRE
SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
GUARABIRA/PB E A ASSOCIAÇÃO
MENORES COM CRISTO

O MUNICÍPIO DE GUARABIRA, ESTADO DA PARAÍBA, neste ato representado pelo Prefeito do Município de Guarabira/PB, o Sr. MARCUS DIOGO DE LIMA, brasileiro, casado, portado da carteira de identidade nº 860413, SSP-PB e inscrito no CPF: 421.367.684-68, residente e domiciliado à Rua Osório de Aquino, nº40, Centro, CEP: 58200-000, nesta cidade de Guarabira, doravante denominado "CONVENIENTE", e do outro lado a **ASSOCIAÇÃO MENORES COM CRISTO**, CNPJ Nº 40.970.592/0001-99, com sede no Sítio Padre Ibiapina, s/n, Bairro do Juá, Guarabira/PB, neste ato representado pelo Sr. LAURI CARLESSO, portador do RG 2009135217- 2º via - SSP-RS e inscrito no CPF nº 277.604.640-53, doravante denominado "CONVENIADO", resolvem firmar o presente convênio respaldado nas cláusulas e condições seguintes:

LOCADOR: ASSOCIAÇÃO MENORES COM CRISTO - AMECC, inscrita no CNPJ/MF nº 40.970.592/0001-99, entidade civil de direito privado, de caráter beneficente, educativo, cultural, sem fins lucrativos, com sede na cidade de Guarabira, Estado da Paraíba, sito a Rua Padre Ibiapina s/n, esta por sua vez representada por seu titular no fim deste firmado.

LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA – ESTADO DA PARAIBA, inscrita no CNPJ/MF nº 08.785.479/0001-20, estabelecida na Rua Solon de Lucena nº 26, representada neste ato pelo prefeito Sr. MARCUS DIOGO DE LIMA

IMÓVEL 1: Rua Padre Ibiapina s/n – **Escola São Rafael** – assim individualizado: 06 (seis) salas climatizadas, sala multidisciplinar, sala de reforço, sala da diretora, sala da vice-diretora, sala de leitura, sala dos professores, 1 (uma) capela e 5 (cinco) salas de aula, com área coberta de entorno de 600 m2 e área descoberta de aproximadamente 400 m2.

IMÓVEL 2: Rua Padre Ibiapina s/n – **Creche São Miguel** – assim individualizado: 08 (oito) salas, cozinha, refeitório, banheiros, com área coberta de entorno de 600 m2 e área descoberta de aproximadamente 350 m2.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA - O prazo de locação é de 11 (onze) meses, inicia-se em fevereiro de 2024 e termina de pleno direito, no dia 31 de dezembro de 2024, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial;



**PRFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO**



SEGUNDA - O aluguel inicial é de R\$ 105.551,82 (Cento e Cinco mil Quinhentos e Cinquenta e Hum Reais e Oitenta e Dois Centavos) representados por 11 parcelas de 9.595,62 (nove mil quinhentos e noventa e cinco reais e sessenta e dois centavos), mais encargos e se vence no último dia de cada mês, devendo ser pago até, o dia 10 (dez) do mês seguinte, em moeda corrente, na sede do LOCADOR, ou onde e a quem ela indicar, por escrito. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M (FGV), até o dia do efetivo pagamento, e acrescidos da multa de até 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo aos honorários advocatícios quando a cobrança for efetuada por advogado, e poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo. Fica esclarecido que a tolerância de cinco dias pressupõe a inexistência de débito do mês anterior;

TERCEIRA - O aluguel convencionado na cláusula segunda será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IGP-M (FGV) acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

Fica expressamente convencionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato, e que, se o IGP-M (FGV) for extinto, será substituído por outro índice que venha a ser legalmente fixado;

QUARTA- São de responsabilidade da LOCATÁRIA todos os funcionários direcionados para trabalharem na ESCOLA.

QUINTA – Os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como, taxa bancária, despesas com material de expediente, correio e despesa de doc, serão pagos pelo locatário junto ao aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não constarem, deverá o locatário pagá-los pontualmente as Repartições Publicas competentes, conforme o caso, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no art. 22, VIII, da Lei número 8245/91, pagará o locatário, anualmente, desde o início da locação, o prêmio de seguro contra fogo, inclusive o complementar, relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pelo locador, em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização;

PARAGRFAO ÚNICO - A LOCATARIA se responsabilizara pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, a caso houver a cobrança, na proporcionalidade da área locada, bem como se responsabilizara pela taxa de lixo, valores este incluídos no recibo do aluguel mensal vigente, o qual devera pagar juntamente com o recibo do locativo, bem como pelo pagamento inerente aos gastos com energia elétrica e água encanada.

SEXTA- A contratação da direção da escola se dá em consonância com o LOCADOR.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO**



SÉTIMA – É de responsabilidade da LOCATÁRIA solicitar junto a família no ato da matrícula a assinatura do Termo de Autorização do Uso de Imagem da criança/adolescente matriculada na escola, sendo um Termo para a LOCARÁTIA e um para o LOCADOR.

OITAVA – O LOCADOR se reserva o direito do uso da CAPELA que fica no interno da escola, destinado à realização de Formação Humana e Espiritual para crianças, adolescentes, jovens e funcionários.

NONA- A LOCATÁRIA se responsabilizará por qualquer dano moral no que diz respeito ao alunado, como também dano moral, acidente de trabalho e causas trabalhistas no que se refere aos funcionários.

DÉCIMA - O imóvel é locado exclusivamente para **FINS NÃO RESIDENCIAL** (escola regular ,ficando proibidos, sobpena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do locador, dado unicamente por escrito;

DÉCIMA PRIMEIRA - Antes do vencimento do prazo ajustado na clausula primeira, não poderá o locador retomar o imóvel, salvo se motivado por inflação contratual do locatário e nem poderá esse ultimo devolvê-lo ao locador, sem o pagamento da multa de três vezes o valor do aluguel atualizado, proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme Art. 4º da lei 8245/91; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação, por prazo indeterminado, sem avisar o locador, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias , ou deverá pagar o aluguel e encargos pelo prazo do aviso;

DÉCIMA SEGUNDA - Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se o locatário continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao locatário o prazo de trinta dias para desocupação;

DÉCIMA TERCEIRA- O locatário declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso e de higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, de conformidade com a relação escrita que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Ocorrendo infiltração de água ou umidade, o fato deverá ser comunicado, de imediato, ao locador, para as providências cabíveis;

DÉCIMA QUARTA - É vedado ao locatário, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do locador, o qual, se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO**



mediante solicitação escrita do locatário. Em conseqüência, não terá o inquilino nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar.

DÉCIMA QUINTA - No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, ficando o locatário responsável pelos danos que causar;

DÉCIMA SEXTA - Fica acordado que nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou e-mail e as demais formas previstas no Código de Processo Civil.

DÉCIMA NONA- Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula segunda; b) alienação, desapropriação ou gravação do respectivo imóvel, c) incêndio que impeça o seu uso; d) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; e) se o locatário impedir a vistoria do imóvel pelo locador, por seu mandatário;

VEGÉSSIMA - A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses do aluguel atualizado em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, desde já fixados em 15% (quinze por cento), do valor do débito se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais;

VEGÉSSIMA PRIMEIRA - Fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) não poder o locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtao cumprimento do contrato; d) se o recibo de aluguel for enviado ao domicílio do inquilino, para pagamento na rede bancária, ele não o receber em tempo hábil, deverá comparecer à sede do locador e pagar no prazo fixado na cláusula segunda; e) nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação; f) é assegurado ao locador e ou sua mandatária o direito de vistoriar o prédio sempre que o julgarem conveniente;

VEGÉSSIMA SEGUNDA - São de responsabilidade da LOCATARIA a manutenção e a higienização dos aparelhos de AR CONDICIONADO e dos ventiladores existentes no imóvel locado, bem como manutenção do prédio no que tangem: reparos em banheiros e portas; trocas de lâmpadas, vidros e fechaduras; limpeza de todos os espaços do prédio; limpeza aos arredores



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO**



da escola com corte de grama, sempre preservando o meio ambiente; conserto de computadores, eletrodomésticos e eletrônicos conserto de computadores, eletrodomésticos e eletrônicos que pertençam a prefeitura e que estejam sendo utilizado pelos profissionais da escola.

DECIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES QUANTO A OBTENÇÃO DO PLANO DE PREVENÇÃO CONTRA INCENDIO (PPCI) JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS DE GUARABIRA – PB.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A LOCATARIA está ciente que o **LOCADOR** está providenciando a obtenção do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio do imóvel, objeto deste instrumento, encontrado-se em tramitação e, cujos prazos de finalização dependem dos órgãos competentes, comprometendo-se a mesma, a permitir a execução das exigências legais, bem como, preserva-las durante a locação.

PARAGRAFO SEGUNDO - Fica estabelecido que será de responsabilidade do **LOCADOR** a adequação do imóvel, objeto deste contrato, ao projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio – PPCI., para a obtenção do alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros de Guarabira – PB.

PARAGRAFO TERCEIRO - É de responsabilidade da **LOCATARIA** eventual alteração do PPCI- Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, visando adequá-lo a sua atividade específica, assim como as renovações de acordo com a legislação municipal e estadual vigente, bem como, toda a manutenção e conservação dos equipamentos contra incêndios que foram instalados no imóvel locado, para atendimento do PPCI e renovações correspondentes.

PARAGRAFO QUARTO - A LOCATÁRIA está ciente de que enquanto ocorre o trâmite de documentos para a obtenção do PPCI – Plano de Prevenção Contra Incêndio, responde pelo pagamento do aluguel e encargos, na forma estabelecida na **CLAUSULA SEGUNDA**.

PARAGRAFO QUINTO - E de conhecimento dos contratantes, como divulgado amplamente na mídia, com advento da Lei Kiss, todos os imóveis passaram a ter que apresentar uma serie de adequações físicas e de projetos junto aos órgãos públicos, trazendo um acumulo expressivo de serviços, que infelizmente não possuem o correto andamento pelo erário publico, levando, em alguns casos, anos para liberação do PPCI – Plano de Prevenção Contra Incêndio, que ficou sob a responsabilidade do Corpo de Bombeiros.

PARAGRAFO SEXTO - Os representantes da locatária estão cientes de que, em razão do Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), deverão participar de treinamento junto ao Corpo de Bombeiros, bem como dos prazos para a liberação de alvará pela referida corporação;

DECIMA SETIMA - Caso não haja condições de suprir as exigências dos órgãos públicos que permitam encaminhar a obtenção de alvará de incêndio (APPCI) e de funcionamento, a presente locação poderá ser rescindida, por iniciativa de qualquer das partes, sem a incidência da penalidade prevista na clausula específica e tampouco será devida indenização a qualquer título, e, não terá a **LOCATÁRIA** direito à retenção do imóvel;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
GABINETE DO PREFEITO**



DECIMA OITAVA - A **LOCATÁRIA** se obriga na data da posse do imóvel, objeto deste instrumento, ou seja, dia 03 de janeiro de 2023 a fazer uma entrada nova de energia elétrica e solicitar a ligação em seu nome junto fornecedora de energia elétrica, informando o **LOCADOR** eventuais irregularidades nas cargas utilizadas, requerendo, se for o caso, eventuais adequações.

DECIMA NONA - Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja;

E assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento de cinco folhas, numeradas de 01 a 07, em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Guarabira-PB, 21 de fevereiro de 2024

ASSOCIAÇÃO MENORES COM CRISTO - AMECC
LOCADOR

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA
LOCATARIA

Testemunhas: