



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE BEM IMÓVEL

Nº 116 / 2022

Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, de um lado **ROSANA SALVADOR TORRES**, brasileira, viúva, prendas do lar, portadora da Cédula de Identidade RG número M-2.858.850, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o número 474.556.246-20, residente e domiciliada na Fazenda Pomária, bairro Pomária, cidade de Maria da Fé/MG, neste ato denominado **LOCADORA**, e de outro lado o **MUNICÍPIO DE MARIA DA FÉ**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o número 18.025.957/0001-58, com sede no paço municipal localizado na Praça Getulio Vargas, número 60, Centro, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Adilson dos Santos, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o número 451.134.326-87, aqui denominada **LOCATÁRIA**, têm entre si, como justo e acertado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE BEM IMÓVEL**, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo estipuladas e aceitas pelas partes.

1 - DO OBJETO DO CONTRATO:

- 1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação não residencial de parte certa e localizada de 100 m² (*cem metros quadrados*) aproximadamente, inserida dentro do todo maior da gleba de terras rurais área total de 11,80 ha (*onze hectares e oitenta ares*), situada na Fazenda Pomária, na cidade de Pedralva, no estado de Minas Gerais, inserida no álbum fundiário do Cartório de Registro de Imóveis de Pedralva sob a matrícula 4.291 do Livro 2S, fls. 170v., tendo o objeto da locação área de 10,00m x 10,00m, cuja especificidade objetiva (*localização, descrição do polígono e da área*) está determinada no croqui em anexo I, documento integrante do presente contrato que é devidamente assinado pelas partes.
- 1.2. A finalidade precípua da locação guarda objeto na implantação de Estação de Televisão Digital pela LOCATÁRIA, não podendo ser utilizado o imóvel e a estrutura de torre ali edificada por outras empresas, privadas ou estatais, de maneira gratuita ou onerosa, sem prévia anuência por escrito e fixação de justa remuneração mensal à LOCADORA, sob pena de extinção do contrato



de locação.

1.3. O presente contrato será instruído com:

- i. Anexo I: Croqui com localização georreferenciada (GPS) e medição em metros quadrados da área ocupada, ou seja, 10,00m x 10,00m.
- ii. Anexo II: Projeto de instalação com caracterização e especificação de todos os materiais, equipamentos, estruturas e acessórios que serão utilizados.
- iii. Anexo III: Levantamento fotográfico após finalizado todo o processo de instalação conforme anexo II.

1.4. No caso de qualquer alteração do Projeto de Instalação, a LOCATÁRIA se obriga a apresentar à LOCADORA, por escrito, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, novo projeto que deverá instruir o presente ajuste e que deve vir assinado por ambas as partes.

1.5. Todos os materiais, equipamentos, estruturas e acessórios que não estiverem no projeto de instalação não poderão permanecer no local objeto da locação.

2 – DA DESTINAÇÃO:

2.1. O objeto de locação destina-se à instalação de materiais, equipamentos, estruturas e acessórios necessários para prestação de serviço de TV digital para o Município de Maria da Fé/MG.

2.2. Os materiais, equipamentos, estruturas e acessórios necessários serão definidos e caracterizados com as devidas especificações em anexo II (*Projeto de Instalação*) que, documento integrante do presente contrato que é devidamente assinado pelas partes.

2.3. A posse direta do objeto locado será transmitida pela LOCADORA à LOCATÁRIA, depois de preenchidos todos requisitos ora avançados e concomitantemente à assinatura deste Contrato.

3 – DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO:

3.1. O prazo de vigência da presente locação será de 5 (cinco) anos, com início no dia 05 de abril de 2022 e término no dia 04 de abril de 2027, oportunidade em que a LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel acima descrito, livre de pessoas e





coisas ou ajustar nova locação por escrito, não sendo admitida a locação por prazo indeterminado com a Inquilina, nos termos do artigo 57, § 3º da Lei de Licitações.

3.2. Se a LOCATÁRIA devolver o imóvel locado antes de decorrido o prazo acima ajustado, pagará à LOCADORA a multa compensatória proporcional ao tempo remanescente de vigência do contrato, fixada inicialmente em 05 (*cinco*) meses do aluguel da época.

3.3. Ao final do prazo de locação, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir a área de imediato ao LOCADORA, totalmente desocupada de pessoas e coisas, permanecendo responsável pelos encargos e aluguéis até a efetiva devolução da área locada.

4 – DO VALOR DO ALUGUEL:

4.1. O valor do aluguel mensal será de **R\$ 1.212,00** (*um mil duzentos e doze reais*), cujo pagamento deverá se dar até o dia 05 do mês subsequente ao de referência, com início em maio de 2022, realizados através de depósito bancário ou através do pix 991990541, servindo o comprovante de depósito bancário como recibo do pagamento efetuado.

4.2. O aluguel mensal será reajustado anualmente pelo IGPM ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, incidindo o aumento sempre sobre o aluguel vigente na ocasião.

4.3. Caso a LOCATÁRIA faça opção por pagar os alugues através de depósito bancário, os valores dos alugues deverão ser depositados para a LOCADORA junto ao Banco Bradesco, Agência 1275, Conta Corrente 120011-9, operação 001.

4.4. O não pagamento do aluguel dentro do prazo estabelecido na cláusula 4.1, ou seja, no dia 05 de cada mês, implicará na aplicação de correção monetária no mesmo índice utilizado para o reajuste anual do aluguel, acrescido de juros moratórios a taxa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido monetariamente, além da multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor acrescido e não pago, independentemente de qualquer pronunciamento.

5 – ENCARGOS:

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS
DE MARIA DA FÉ
Marcelo Machado Morbeck de Castro
ESCRIVÃO SUBSTITUTO
Telefone: (35) 3662-1152





5.1. A LOCATÁRIA não será responsável pelo pagamento de quaisquer encargos, tributos, despesas condominiais, ou outras relacionadas ao imóvel onde situa a área locada, nem pelo pagamento do Imposto Territorial Rural – ITR incidente sobre o mesmo, ficando assim dispensada do cumprimento das obrigações previstas no inciso XII, do artigo 23 e artigo 25 da Lei nº 8.245/91.

5.2. A LOCATÁRIA será, todavia, responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre os equipamentos de seu domínio instalados na área locada, não restando a LOCADORA qualquer responsabilidade sobre os mesmos.

5.3. Correrão, ainda, por conta da LOCATÁRIA as despesas da energia elétrica que esta vier a efetivamente consumir, a ser medida através de instalação de medidor independente, assim como as despesas com o consumo de água e gás, se houverem.

6 – DA INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E BENFEITORIAS:

6.1. Poderá a LOCATÁRIA realizar no imóvel objeto da locação todas as benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, compreendidas, entre estas, alterações, instalações e acréscimos que se fizerem necessários para o desenvolvimento da atividade conforme a cláusula 2.1.

6.2. As benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA incorporarão ao imóvel, tornando-se patrimônio da LOCADORA ao final da locação, razão pela qual a LOCATÁRIA renuncia expressamente, neste ato, a qualquer direito de retenção, ficando, ainda, isenta a LOCADORA da obrigação de indenizar.

6.3. Para efeito da cláusula 6.2, não serão considerados como benfeitorias, em qualquer de suas categorias, os equipamentos instalados no imóvel pela LOCATÁRIA necessários para o desenvolvimento da atividade discriminada na cláusula 2.1, ou seja, torre, antenas, receptores e transmissores e demais equipamentos, que poderão ser levantados.

6.4. A LOCATÁRIA fica obrigada a não autorizar, impedir e não realizar a instalação de qualquer equipamento e/ou benfeitorias, seja de que natureza forem, capazes de produzir interferência nos equipamentos das instalações vizinhas ao imóvel locado, ou, ainda, capazes de prejudicar a transmissão e/ou recepção dos sinais emitidos/recebidos, inclusive, respondendo civilmente, de

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS
DE MARIA DA FÉ
Marcia Machado Morbeck de Castro
ESCRIVENTE SUBSTITUTA
Telefone: (35) 3662-1152





maneira objetiva, por qualquer dano que vier a ocorrer.

6.5. Para efeitos da cláusula anterior, caso seja constatada interferência nas demais antenas instaladas ao redor do imóvel objeto deste contrato, interferindo em seu sinal, o mesmo poderá ser rescindido, acarretando o pagamento de multa não compensatória, conforme procedimento específico estipulado na cláusula 12.1.

7 – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

7.1 - Além de todas as obrigações previstas nas cláusulas anteriores, a LOCADORA está obrigada a permitir o livre acesso ao imóvel, em qualquer dia e hora, aos profissionais e representantes da LOCATÁRIA, desde que devidamente identificados, e previamente informada, a fim de que procedam à manutenção e conservação do imóvel e equipamentos, bem como a instalação dos mesmos, salvo nas hipóteses de casos fortuitos ou de força maior.

8 – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

8.1. Além de todas as obrigações previstas nas cláusulas anteriores, a LOCATÁRIA está obrigada fornecer previamente à LOCADORA, com antecedência de no mínimo 24 horas, a lista de identificação das pessoas autorizadas a instalação e manutenção de seus equipamentos, sem o que a LOCATÁRIA poderá, justificadamente, impedir o acesso as suas terras.

8.2. Obriga-se a LOCATÁRIA a permitir que a LOCADORA, por si ou através de prepostos, examine e vistorie a área locada quando entender conveniente.

8.3. Manter o imóvel objeto deste contrato no mesmo estado de limpeza e conservação em que está sendo entregue, sendo que, ao término da presente locação, a LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, inclusive estruturas, materiais, equipamentos, acessórios e outros pertences de sua propriedade.

8.4. Fica proibida, para limpeza do terreno locado, qualquer tipo de queimada ou o emprego de qualquer outro método que seja danoso ao meio ambiente.

8.5. A LOCATÁRIA se responsabiliza por qualquer dano causado ao meio ambiente em decorrência, ou seja, do uso incorreto ou mau uso desta área perante as leis ambientais.





8.6. A LOCATÁRIA se obriga a dar ao imóvel locado a destinação prevista na Cláusula Segunda, não podendo locar, sublocar, emprestar, transferir, todo ou em parte ou de outra forma conceder a terceiro, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, independente do objeto social, o direito de utilizar-se da área locada, ou mesmo, de seus equipamentos lá instalados, seja a que título for, nem, ainda, ceder a terceiro o presente ou qualquer crédito e/ou obrigação oriundos do presente instrumento, sob pena de multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel, e, ainda, a rescisão contratual.

8.7. Fica terminantemente proibida toda e qualquer alteração ou modificação interna ou externa no imóvel sem autorização prévia e por escrito do LOCADORA, não sendo presumida a anuência tácita pela demora na formalização da resposta.

8.8. Providenciar o seguro contra incêndio e responsabilidade civil, excluindo totalmente a responsabilidade da LOCADORA em quaisquer incidente envolvendo o imóvel locado, ou, na impossibilidade da contratação de seguro, responsabilizar-se objetivamente pelos prejuízos que trazer à LOCATÁRIA.

8.9. É de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA toda e qualquer indenização comprovadamente devida em virtude de danos causados a coisas ou pessoas, decorrentes do uso e/ou ocupação do imóvel objeto da locação, inclusive interferência nos sinais das demais antenas instaladas na mesma localidade, que tenham celebrado contrato de locação com os mesmos LOCADORAES.

8.10. Fica a LOCATÁRIA, obrigada a cercar ou, de outra forma, estabelecer muros divisórios, o imóvel locado no prazo máximo de 7 (sete) dias da assinatura do presente contrato, conforme anexo I, de parte da gleba com área de 11,80 ha, situada na Fazenda Pomária na cidade de Pedralva, no estado de Minas Gerais, registrada sob a matrícula nº 4.291 do Livro 2S, fls. 170v., com material de sua escolha, de maneira que seja eficiente na inibição de terceiros invasores.

8.11. A LOCATÁRIA deverá instalar na sua área câmeras de vigilância com acesso remoto para o LOCADORA, afim de que ambos possam ter acesso as imagens e manter a segurança do local.

9 – DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE:

9.1. A LOCATÁRIA neste ato declara ser responsável civil e criminalmente por

Prefeitura Municipal de Maria da Fé - CNPJ: 18.025.957/0001-58
Praça Getúlio Vargas nº 60, Centro, Maria da Fé - MG CEP: 37517-000
Telefone: 035 3662 1463

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS
DE MARIA DA FÉ
Marcela Machado Motteck de Castro
ESCRIVENTE SUBSTITUTA
Telefax: (35) 3563 4443





todos os atos praticados no local supra qualificado.

9.2. Declara, ainda, possuir as licenças necessárias emitidas pelos respectivos órgãos responsáveis para edificar e fazer funcionar no local a sua Estação de Televisão Digital.

9.3. Em decorrência da declaração acima, a LOCADORA fica isenta de qualquer ato praticado pela LOCATÁRIA, que infrinja normas técnicas e legais impostos a realização de sua atividade comercial.

9.4. O imóvel torna-se sujeito a fiscalização, inclusive pela própria LOCADORA.

9.5. Sempre que solicitado a LOCATÁRIA deverá apresentar por escrito todas as informações técnico- operacionais bem como equipamentos utilizados no prazo máximo de 10 (dez) dias.

10- ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

10.1. O presente contrato só será alterado por meio de instrumento escrito, na forma de aditivo, que deverá conter a assinatura dos representantes legais de ambas as partes, não se admitindo qualquer pacto ou transação efetuada verbalmente.

10.2. A anulação ou declaração de nulidade de qualquer das cláusulas ou previsões deste contrato não impede a vigência dos demais termos da avença, mediante termo escrito de aditamento contratual, assinado por ambas as partes.

10.3. O não exercício por qualquer das partes de seus direitos contratuais ou legais, representará ato de mera tolerância e não implicará em novação quanto a seus termos, nem em renúncia ou desistência dos direitos, os quais poderão ser por ela exercidos a qualquer tempo.

10.4. Todos os avisos, notificações, interpelações ou outros comunicados previstos neste Contrato deverão ser feitos por escrito e em duas vias de igual teor, sendo obrigatória a assinatura na segunda via, ou aviso de recebimento para sua validação.

11- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO:

11.1. Na hipótese do imóvel sair da esfera patrimonial da LOCADORA, seja por qualquer ato ou negócio jurídico, gratuito ou oneroso, o presente contrato

gabinete de registro civil e notas
Maria da Fé
Escritório de Registro Civil e Notas
Telefone: (35) 3662-4157





permanecerá vigente e válido em todos os seus termos perante o terceiro adquirente e seus sucessores, desde que levado à efeito com publicidade, mediante a averbação, na tábua predial.

12- DAS PENALIDADES:

12.1. A Parte que comprovadamente infringir o presente Contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará à outra uma multa igual a 05 (cinco) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo, para a parte inocente, do direito de exigir o cumprimento do contrato ou considerá-lo rescindido, bem como, do direito de exigir o pagamento de perdas e danos, além das penalidades específicas para cada tipo de infração, se for o caso.

13- DA RESCISÃO:

13.1. Restará rescindido o presente instrumento caso o imóvel objeto da locação venha a ser desapropriado, ficando isenta a LOCADORA da obrigação de pagar a LOCATÁRIA qualquer espécie de indenização. Ocorrida à desapropriação, poderá a LOCATÁRIA tomar todas as providências para retirada de seus equipamentos, que por ventura estejam instalados no imóvel.

13.2. No caso de descumprimento de qualquer das disposições deste Contrato por qualquer das Partes, a Parte lesada notificará a outra, por escrito, para que sane a irregularidade, no prazo máximo e improrrogável de 10 (dez) dias.

13.3. Não sanada a irregularidade no prazo concedido, a parte lesada poderá rescindir, por justo motivo, o presente instrumento, sem prejuízo das perdas e danos eventualmente causados, hipótese em que incidirá, inclusive, multa não compensatória no valor de 03 (três) aluguéis, exceto nos casos em que haja previsão de multa específica.

13.4. Qualquer omissão ou tolerância, pelas partes, no cumprimento das obrigações, ou no exercício de qualquer direito, não implicará em novação ou renúncia.

14- DISPOSIÇÕES GERAIS:

14.1. A LOCADORA não se responsabiliza por desastres naturais ocorridos na

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTARIAL
DE MARIA DA FÉ
Marcélia Machado Mottbeck de Castro
Escritório: Rua Substituta
Telefax: (35) 3667 1157





Prefeitura Municipal de Maria da Fé
Minas Gerais

www.mariadafe.mg.gov.br
gabinete@mariadafe.mg.gov.br



área ora locada ou em seu redor que possam causar algum prejuízo a LOCATÁRIA.

14.2. Qualquer alteração nos endereços mencionados deverá ser comunicada imediatamente e por escrito a outra parte, sob pena da parte omissa arcar com os ônus decorrentes.

15- DO FORO:

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Pedralva, no estado de Minas Gerais, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas e omissões do presente contrato.

Estando as partes cientes e de acordo com todos as disposições e condições do presente contrato, assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, obrigando-se as Partes no cumprimento integral do avençado neste instrumento por si e seus sucessores.

Maria da Fé, 02 de Maio de 2022

RECONHEÇO

Rosana Salvador Torres

ROSANA SALVADOR TORRES
LOCADORA

RECONHEÇO

[Signature]

PREFEITURA DE MARIA DA FE- MG
LOCATÁRIA

RECONHEÇO

José Cláudio Ribeiro Mendes

NOME:
CPF: 03 9815936-00

RECONHEÇO

[Signature]

NOME: *Ueno Paulo Lourenço Campos*
CPF: 344.342.700-69



CHANCELORE DO REGISTRO CIVIL E TÁB DE NOTAS
MARIADAFE.MG.GOV.BR