

Contrato de Locação de Imóvel Urbano

**Contrato n° 88/2017
Processo Administrativo n° 166/2017**

**Locação de espaço físico para
ser utilizado em instalações
da Secretaria Municipal de
Agricultura e Emater/Ascar.**

O **MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA DO SUL-RS**, pessoa jurídica de direito público, inscrita com o CNPJ n° 04.215.090/0001-99, com sede física na Rua Porto Alegre, n° 591, na cidade de Santa Cecília do Sul-RS, neste ato representado pela Prefeita Municipal, Sra. **Jusene Consoladora Peruzzo**, brasileira, casada, residente e domiciliada nesta Cidade, portadora do CPF n° 908.182.100-87, doravante denominado de **LOCATÁRIO** e, de outro lado, o Sr. **CELESTINO PEGORARO**, pessoa física, portador do CPF n° 306.983.670-49, RG n° 1006044679, brasileiro, agricultor, casado, residente e domiciliado na Localidade de São Valentin, no interior do município de Santa Cecília do Sul, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 24, inciso X, do referido diploma legal, e da Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira - Do Objeto: Este contrato tem por objeto a locação de uma sala comercial térrea, localizada na Rua Porto Alegre, n° 657, na cidade de Santa Cecília do Sul/RS, com aproximadamente 80,00 m², sendo todo o 1° piso da edificação e mais 2 vagas de garagem em anexo. O imóvel está registrado com a Matrícula n° 14694, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara-RS.

Cláusula Segunda - Da Finalidade Pública a Ser Atendida: O Locatário utilizará o imóvel locado para fins de instalação da Emater/Ascar, em cumprimento ao convênio autorizado pela Lei Municipal n° 075/2001 e também para instalações da Secretaria Municipal de Agricultura.

Parágrafo Único - Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

Cláusula Terceira - Do Prazo: O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, com vigência a contar da data de assinatura do contrato, **retroagindo seus efeitos ao dia 01 de outubro de 2017 e, se encerrando no dia 30 de setembro de 2018**, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

Parágrafo Primeiro - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO. Sendo que sua vigência fica limitada ao que determina o art. 57, II, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

Parágrafo Segundo - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

Cláusula Quarta - Do Alugue: Tendo em vista preço praticado para locação de outros imóveis com finalidade pública e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial **mensal em R\$ 610,00 (seiscentos e dez reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

Parágrafo Segundo - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Cláusula Quinta - Do Pagamento: O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido.

Cláusula Sexta - Da Fonte de Recursos: As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias específicas do Orçamento Municipal vigente:

08.01 - Secretaria da Agricultura

3390.36.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Fis

2039 - Manutenção Serviços Secretaria Agricultura

Cláusula Sétima - Das Obrigações do Locador: O LOCADOR é obrigado a:

- I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI - pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, exceto o IPTU do exercício de 2018 em diante, que correrá por conta do LOCATÁRIO;

Cláusula Oitava - Das Obrigações do Locatário: O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel;
- II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII - permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

X - A partir do exercício de 2018, o LOCATÁRIO fica obrigado a pagar o IPTU correspondente a área utilizada;

Cláusula Nona - Das Prerrogativas do Locatário: Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Parágrafo Único - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

Cláusula Décima - Das Demais Formas de Rescisão: Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

Parágrafo Único - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

Cláusula Décima Primeira - Das Benfeitorias: O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Segundo - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

Parágrafo Terceiro - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel locado.

Cláusula Décima Segunda - Do Direito de Preferência: Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

Cláusula Décima Terceira - Da Continuidade da Locação: Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

Cláusula Décima Quarta - Dos Aditamentos: Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada por meio de termo aditivo.

Cláusula Décima Quinta - Do Foro: Fica estabelecido o Foro da Comarca de Tapejara/RS para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim, após lido, na presença do LOCADOR e LOCATÁRIO, assinam o presente instrumento contratual na presença de duas testemunhas, em três vias, para que melhor forma em direito admitida, produza seus jurídicos e legais efeitos para si e seus sucessores.

Santa Cecília do Sul/RS, 06 de outubro de 2017.

Jusene C. Peruzzo
Prefeita Municipal
LOCATÁRIO

Celestino Pegoraro
CPF nº 306.983.670-49
LOCADOR

Testemunhas: _____

