

## **CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**Processo Administrativo nº059/2015**

**Contrato nº 116/2015**

O **MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA DO SUL/RS**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.215.090/0001-99, situado à Rua Porto Alegre, nº 591, representado neste ato pela Sra. Prefeita Municipal, Sra. **Jusene C. Peruzzo**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **CASSIANO SPAGNOL**, brasileiro, casado, bancário, CPF nº 000.784.370-40, residente e domiciliado na cidade de Tapejara/RS, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 24, inciso X, do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 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 de aproximadamente (70) setenta m<sup>2</sup>, situada na Rua Rio Grande, s/nº, nesta cidade de Santa Cecília do Sul, matrícula nº 16388 do Cartório de Imóveis da Comarca de Tapejara.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado para a Secretária da Saúde para desenvolver seus trabalhos, pois a mesma deve oferecer um bom espaço físico para atendimento de pacientes que necessitem deste serviço;

#### **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 presente contrato terá vigência a contar de 30 de setembro de 2015, retroagindo seus efeitos ao dia 01 de setembro de 2016, findando no dia 01 de março de 2016, e 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.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar 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 ALUGUEL**

As partes estabelecem o preço mensal do aluguel em **R\$ 600,00 (seiscentos 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 todo décimo dia útil do mês subsequente ao vencido.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias especificadas do Orçamento Municipal Vigente.

0901- - Secretaria e Fundo Municipal da Saúde  
339036000000-Serviço de Terceira Pessoa Física.  
2006-Manutenção dos serviços de saúde

#### **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;

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1- 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 - 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;

VIII - 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.

IX - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto;

#### **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 LOCADOR 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.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Santa Cecília do Sul/RS, 30 de setembro de 2015.

**Jusene C. Peruzzo**  
**Prefeita Municipal**  
**Locatário**

**Cassiano Spagnol**  
**Locador**

Testemunhas: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

