

## **Contrato Locação de Imóvel Urbano**

**Contrato n° 38/2022**

**Dispensa de Licitação n° 03/20225**

**Processo Licitatório n° 26/2022**

**Locação de uma sala comercial térrea, localizada na Rua Porto Alegre, n° 670, município de Santa Cecília do Sul, com uma área de 81,70 m<sup>2</sup>, que possua ao menos um banheiro. O espaço atenderá as instalações da Secretaria Municipal da Agricultura.**

**Locatário: Município de Santa Cecília do Sul**, pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o n° 04.215.090/0001-99 com sede na Rua Porto Alegre, n° 591, neste Município de Santa Cecília do Sul, representado neste ato pelo Prefeito Municipal Sr. **João Sirineu Pelissaro**, brasileiro, casado, portador do CPF n° 948.753.320-68, residente e domiciliada na localidade de Vista Alegre, interior deste Município.

**Locador: Genuino Teles de Souza**, brasileiro, casado, CPF n° 193.712.410-04, residente na Rua Porto Alegre, n° 646, Centro, CEP 99.952-000, no Município de Santa Cecília do Sul - RS.

Têm entre si certo e avençado, em conformidade com os elementos e despachos constantes na **Dispensa de Licitação n° 05/2022**, mediante as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e se outorgam, o seguinte:

### **Cláusula Primeira - Do Objeto**

Este contrato tem por objeto a locação de uma sala comercial térrea, localizada na Rua Porto Alegre, n° 670, município de Santa Cecília do Sul, com uma área de 81,70 m<sup>2</sup>, matrícula n°23.973.

### **Cláusula Segunda - Da Finalidade Pública a Ser Atendida**

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação da Secretaria Municipal da 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 é de 12 (doze) meses, iniciando em 01 de junho de 2022 e findando em 31 de maio de 2023, 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.

**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**

O valor mensal será de **R\$593,67 (Quinhentos e Noventa e Três Reais e Sessenta e Sete Centavos)**, ficando por conta do locatário despesas de água e energia elétrica.

**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 de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR), caso positivo, 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 Dos Recursos**

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

08.01 - Secretaria da 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;

VII - pagar as despesas relativas esgoto;

VIII - pagar as despesas relativas a taxas de lixo;

**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 perturbações 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 iluminação pública.

#### **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 expreso 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 expreso 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**

O Foro de eleição é o da Comarca de Tapejara - RS, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir dúvidas porventura emergentes da presente contratação.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas ao final subscritas, para que o mesmo produza todos os jurídicos e legais efeitos.

Santa Cecília do Sul - RS, 24 de maio de 2022.

**Município de Santa Cecília do Sul**  
**João Sirineu Pelissaro**  
**Prefeito Municipal**  
**Locatário**

**Genuino Teles de Souza**  
**Locador**  
**Contratada**

**Testemunhas:**

1.

2.