CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 126/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SINIMBU E IMODICK ASSESSORIA DE IMOBILIÁRIA LTDA.

O **MUNICÍPIO DE SINIMBU, RS** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 94.577.632/0001-66 com sede na Av. General Flores da Cunha, 449, neste ato representado pela Sra. Prefeita Municipal SANDRA MARISA ROESCH BACKES, brasileira, casada, comerciante, residente e domiciliada na RST 471, KM 39, neste Município, CPF nº 6[illegible]8.975.150-49, nesta cidade doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e a **IMODICK ASSESSORIA DE IMOBILIÁRIA LTDA.**, estabelecida na Rua Marechal Floriano, nº 140 na cidade de Santa Cruz do Sul, RS, CNPJ nº 08.898.415/0001-36, denominada **LOCADOR**, neste ato representada por seu representante legal, por este instrumento e na melhor forma de direito, acordam, vinculados ao processo de dispensa de licitação nº 070/2022, o presente contrato de locação, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O contrato tem como objeto a Locação de prédio de alvenaria situado na Rua Bernardo Fuerstenau, 181, Centro, Sinimbu - RS, conforme Matrícula no Registro de Imóveis nº 45.531, em anexo, a fim de utilização para Sede do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS de Sinimbu., de propriedade do Sr. Bruno Bock e Noeli Mercedes Bock, através da imobiliária **IMODICK ASSESSORIA DE IMOBILIÁRIA LTDA** para uso nas atividades desenvolvidas pelo CRAS, atividades estas precípuas da Administração Municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DE DURAÇÃO DO CONTRATO:

O prazo de locação será de **01 (UM) ano**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, renovável por até 60 (meses), nos termos do Artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, se houver interesse entre as partes.

Parágrafo primeiro - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Parágrafo segundo - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **30 (TRINTA) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO:

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizado ao LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUARTA: DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

O LOCADOR obriga-se a:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio e prédio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do prédio, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

IX. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUINTA: DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

O LOCATÁRIO obriga-se a:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

IV. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), **recolhimento de lixo,** água e esgoto;

X. Responsabilizar-se pelo PPCI;

XI. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA SEXTA: DAS BENFEITORIAS:

Somente serão permitidas obras ou acréscimos ao imóvel com autorização prévia do LOCADOR.

Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, divisória leve, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Parágrafo terceiro - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO ALUGUEL:

O valor do aluguel mensal é de R$ **2.115,18 (dois mil e cento e quinze reais e dezoito centavos)**, pagos à LOCADORA até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro: A falta de pagamento na data prevista implicará em multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, mais juros e correção monetária.

Parágrafo Segundo: As despesas com água e luz serão suportadas na totalidade pelo LOCATÁRIO. A conservação, manutenção, material de limpeza e a limpeza ficam por conta do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE:

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IPCA**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Paragrafo primeiro: Em caso do percentual de correção ser negativo, segue-se o novo contrato com o mesmo valor utilizado no mês anterior.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município para o exercício de 2022, quais sejam:

Exercício	Órgão	Unid.	Fun.	S.Fun.	Prog.	P/A	Rec.	Cat.Desp	Despesa	Cód.
2022	8	3	8	244	1026	2104	1006	33903910000000	LOCACAO DE IMOVEIS	7694
									OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA ASSISTENCIA SOCIAL	540

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal da Saúde e Bem Estar Social, através da servidora PAOLA HERNANDEZ FARIAS MUELLER, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS:

Consoante o artigo 45 da Lei n° 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

O Contrato poderá ser rescindido pelas partes mediante aviso por escrito com 30 dias de antecedência (respeitado o término do ano letivo), sendo que o valor de aluguel somente sessará após a vistoria do imóvel pelo LOCADOR.

Parágrafo primeiro - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Parágrafo segundo - - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo terceiro - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência,

ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo quarto - Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, ao LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 **(UM)** aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

Parágrafo quinto - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., ao LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo sexto - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo sétimo - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS:

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ELEIÇÃO DO FORO:

Fica eleito o foro da Comarca de Santa Cruz do Sul - RS, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de Sinimbu - RS, 14 de novembro de 2022.

SANDRA MARISA ROESCH BACKES
PREFEITA MUNICIPAL
LOCATÁRIO

IMODICK ASSESSORIA DE IMOBILIÁRIA LTDA
LOCADOR

PAOLA HERNANDEZ FARIAS MUELLER
Fiscal do contrato

TESTEMUNHAS:

Plinio João Weigel

Rosilda Escobar dos Santos

Este contrato se encontra examinado e aprovado por esta Procuradoria Jurídica.

Em 24-11-2022.

Procurados (a) Jurídico (a)