

## CONTRATO LOCAÇÃO IMÓVEL

Contrato 63/2016

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 **ILAIR PEGORARO**, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 635.346.220-49, residente e domiciliado na Linha São Valentin, interior, no município de Santa Cecília do Sul/RS, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, 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

#### 1 - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação de uma Sala Comercial localizado na Rua Porto Alegre, s/n, na cidade de Santa Cecília do Sul/RS de 80,00m<sup>2</sup>.

### CLÁUSULA SEGUNDA

#### 2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - O Locatário utilizará o imóvel locado para fins de instalação da Ascar/Emater, em cumprimento ao convênio autorizado pela Lei Municipal nº 075/2001;

### 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

#### 3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 07 (sete) meses, iniciando-se em **01 de Junho de 2016 e cessando de pleno direito em 31 de dezembro de 2016**, 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**

##### **4 - DO ALUGUEL**

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\$ 589,00 (quinhentos e oitenta e nove 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**

##### **5 - DO PAGAMENTO**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido. A conta para depósito é C.C: 21960-6, AG: 0731-5, Cresol.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

##### **6 - DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1- 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**

##### **7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1 - 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**

##### **8 - 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 - 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.

## **CLÁUSULA NONA**

### **9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1 - 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**

### **10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1 - 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**

### **11 - DAS BENFEITÓRIAS**

11.1 - 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**

##### **12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1 - 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**

##### **13 - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1 - 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**

##### **14 - DOS ADITAMENTOS**

14.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada por meio de termo aditivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

**17 - DO FORO**

17.1 - 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 três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Santa Cecília do Sul/RS, 01 de Junho de 2016.

---

LOCADOR  
**ILAIR PEGORARO**

---

LOCATÁRIO  
Prefeita Municipal  
**JUSENE C. PERUZZO**

Testemunhas:

---

---