



Contrato nº 43/2019

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SEROPÉDICA E JOAREZ JOSÉ RODRIGUES, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE SEROPÉDICA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 01.604.139/0001-07, com sede na Rua Maria Lourenço, n.º 18, Centro, Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, conforme Termo de Posse lavrado pela Câmara de Vereadores de Seropédica em 01 de janeiro de 2017, **ANABAL BARBOSA DE SOUZA**, brasileiro, casado, bombeiro, portador da Cédula de Identidade nº5062-CBERJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º370.420.767-53, residente e domiciliado na cidade de Seropédica, podendo ser encontrado na sede da Prefeitura Municipal, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro, **JOAREZ JOSÉ RODRIGUES**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 03.177.952-3 - IFP/RJ, CPF nº 464.288.877-20 residente na Rua Daniel José de Carvalho, s/nº, Lote 02 - Quadra I - Bangu - CEP: 21.850-150 - Rio de Janeiro/RJ, neste ato representado por **ANTONIO AUGUSTO SOUZA DA CUNHA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/RJ sob o nº 033101, cédula de identidade nº 20.209.179-9, CPF nº 106.213.997-60, com endereço comercial na Avenida Ministro Fernando Costa, nº 592 - sala 01 - Centro - Seropédica/RJ, doravante **LOCADOR**, em consonância ao contido no processo administrativo 2378/19, de acordo com o artigo 24, X da Lei 8.666/93 e disposições contidas no Código Civil e Lei 8.245/91, convencionam este contrato de locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL - Dá-se em locação o imóvel situado na Rua Pedro Galvão, nº 13 - Fundos - Dom Bosco - km 40 - CEP: 23.899-090 - Seropédica/RJ, que trata a escritura de compra e venda em fls. 06/10 contido nos autos do processo administrativo nº 2377/19.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO - A locação dar-se-á pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses, com início no dia 21 de fevereiro de 2019 e término no dia 21 de fevereiro de 2020.






- Desde que comprovadamente mantidas as condições que justifiquem a locação, o prazo do contrato poderá ser prorrogado, devendo o **LOCATÁRIO** manifestar a intenção à **LOCADORA** com 60 (sessenta) dias de antecedência do término do prazo inicial da locação.

§2º - O **LOCATÁRIO** poderá denunciar a locação antes do término do prazo acima, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, desde que notifique a **LOCADORA** com antecedência de 90 (noventa) dias.

§3º - Havendo interesse da **LOCADORA** na retomada do imóvel, deverá comunicar a intenção ao **LOCATÁRIO** com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO DO ALUGUEL - O aluguel mensal inicial convencionado é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), fixado com base na avaliação prévia realizada pela Secretaria Municipal de Obras, conforme documento de fl. 18 dos autos do processo supramencionado, a ser pago até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante depósito em conta-corrente de titularidade da Cunha Corretora de Imóveis, CNPJ 23.236.735/0001-14, no Banco Bradesco, Código 237, Agência 6650, conta-corrente nº 9649-0 em razão do contrato de prestação de serviços de administração de imóveis celebrado entre o locador e a imobiliária em fls. 13/18.

§1º - As despesas referentes a esta locação estão previstas na seguinte dotação orçamentária: Nota de Empenho 20 Unidade 0723000, Função 08, subfunção 244 Programa 030 Ação 2721 Elemento 3.3.90.39.05 Fonte 40 no valor total de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) e Nota de Empenho 21 Unidade 0723000, Função 08, subfunção 244 Programa 030 Ação 2721 Elemento 3.3.90.39.05 Fonte 40 no valor total de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

§2º - Na hipótese de manutenção da locação após o prazo inicialmente estabelecido, o valor do aluguel sofrerá reajuste com base no índice oficial do IGP-M divulgado pelo IBGE.

§3º - Para fins de publicidade, o valor total do contrato é de R\$ 12.400,00 (doze mil e quatrocentos reais).

CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - O imóvel se destina exclusivamente ao uso da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, para a instalação do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, vedada a sublocação, atribuir destinação diversa, ceder, transferir, ainda que gratuitamente, emprestar, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito do locador.



CLÁUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL - O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeitas condições de uso, com boas instalações e não apresenta anomalias que comprometam a sua utilização.

§ 1º - Autoriza-se ao **LOCATÁRIO** executar as obras necessárias de adaptação e/ou adequação do imóvel ao fim que se destina.

§ 2º - Não há renúncia a qualquer indenização pelas benfeitorias realizadas, salvo e ao direito de retenção.

§ 3º - As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis e poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** ao término da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - DA VISTORIA - Com o objetivo de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato é garantido à **LOCADORA**, pessoalmente ou por intermédio de procurador, o direito de vistoriar o imóvel, na companhia de representante indicado pelo **LOCATÁRIO** e desde que haja comunicação com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - a **LOCADORA** fica obrigada a comunicar primeiramente ao **LOCATÁRIO** a intenção de vender o imóvel objeto desta locação, a fim de que este possa exercer o direito de preferência à aquisição em igualdade de condições com terceiros, bem como noticiar a existência deste contrato a eventuais interessados.

PARÁGRAFO ÚNICO - O exercício do direito de preferência deverá ocorrer por via formal, endereçado a **LOCADORA**, no prazo de 60 (sessenta dias), a contar do conhecimento da proposta de compra e venda, interpretando-se o silêncio como negativa de interesse.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO - Compete ao LOCATÁRIO:

- a) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quer der causa, desde que provenientes de seu uso normal;
- b) Restituir o imóvel quando finda a locação em bom estado de conservação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;



- c) Aferir e atestar por dois servidores o documento de cobrança apresentado em requerimento específico junto ao Setor de Protocolo, efetuando o regular pagamento, após comprovação e aprovação por parte da Fiscalização, na forma estabelecida em cláusula própria do presente instrumento;
- d) Devolver os documentos de cobrança que não estiverem em conformidade com a legislação vigente, ou contiverem erros de lançamentos, cálculo ou de totalização;
- e) Promover a devida fiscalização do contrato, zelando pelo fiel cumprimento das obrigações contratadas, conforme estipulado em cláusula específica para tal fim;
- f) Facilitar o acesso e conceder informações que julgar necessárias para o bom andamento do fornecimento, salvo as informações que a administração julgar sigilosa;
- g) Realizar os pagamentos devidos a **LOCADORA**, nas condições estabelecidas, responsabilizando-se pelo pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel;
- h) Ao **LOCATÁRIO** é reservado o direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre o cumprimento das especificações e condições deste objeto;
- i) Comunicar por escrito a **LOCADORA** qualquer irregularidade encontrada.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA - São obrigações da **LOCADORA**:

- a) Assegurar o pleno uso do imóvel durante o prazo da locação, impedindo atos de constrição sobre o imóvel que venham a obstar o uso do mesmo pelo **LOCATÁRIO**;
- b) Emitir mensalmente o recibo de aluguel de forma legível, discriminando o período ao qual se refere a locação e a indicação do valor do aluguel.
- c) A **LOCADORA** deverá encaminhar para ciência do **LOCATÁRIO**, os documentos de cobrança relativos a taxas, seguros e outros valores correspondentes ao uso do imóvel durante o prazo da locação e que porventura tenha recebido, a fim de que sejam quitados.
- d) A **LOCADORA** está dispensada da comprovação de quitação de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, em função da precedente ocupação do mesmo pelo **LOCATÁRIO**;





CLÁUSULA DÉCIMA - DO PROCEDIMENTO PARA PAGAMENTO - A **LOCADORA** apresentará ao Setor de Protocolo do município, com 10 (dez) dias de antecedência a data do vencimento disposta na cláusula terceira, o competente recibo de aluguel acompanhado por requerimento expresso de pagamento, no qual informará a instituição bancária e número da conta corrente na qual deverá ser efetuado o depósito correspondente ao pagamento do aluguel.

a) Não havendo qualquer contrariedade, dúvidas, irregularidades ou negativas nos documentos apresentados pela **LOCADORA** que possam impedir o regular pagamento, o **LOCATÁRIO** deverá realizá-lo em até **15 (quinze) dias úteis**, subsequentes à apresentação do requerimento junto ao Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal.

b) Havendo necessidade de reapresentação ou esclarecimento de qualquer documento, o prazo para pagamento será interrompido e somente reiniciado após sua efetiva regularização.

c) Se for constatado vício insanável nos documentos apresentados para pagamento, os originais deverão ser devolvidos para retificação ou substituição dos mesmos, passando o prazo para pagamento a fluir após a sua efetiva reapresentação;

d) Não havendo o pagamento do valor do aluguel dentro do prazo estipulado na alínea "b", haverá a incidência de multa de 10% sobre o valor do contrato e juros de mora de 1% ao mês, sem prejuízo da correção monetária pela variação da SELIC *pro rata die*;

e) Na hipótese de pagamento antecipado, haverá a dedução proporcional (*pro rata die*) no valor a ser pago.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DOS RISCOS DO CONTRATO - Na hipótese de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente:

a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a **LOCADORA** prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

b) Considerar rescindido o presente contrato, sem que a **LOCADORA** assista qualquer direito à indenização.



CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA PROVA DE PROPRIEDADE E POSSE DO IMÓVEL - A documentação indispensável à lavratura do presente contrato, relativa a prova de propriedade do imóvel locado se encontra nos autos do processo que trata desta locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DA SUSPENSÃO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO - Faculta-se ao **LOCATÁRIO**, mediante justificativas de interesse público ou de soberania administrativa, a suspensão, temporária ou definitiva, da execução do contrato ou da contagem dos prazos estipulados no presente.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO - Em cumprimento ao disposto no art. 67 da Lei Federal 8.666/93 o **LOCATÁRIO** indicará servidores para efetuar a fiscalização quanto ao cumprimento das disposições contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DA SUCESSÃO CONTRATUAL - O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DA RESCISÃO - O **LOCATÁRIO** poderá rescindir unilateralmente o presente contrato nas hipóteses previstas nos artigos 77 a 80 da Lei Federal n.º 8.666/93, com base em motivos justificados e fundamentados.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de rescisão por culpa da **LOCADORA**, fica esta obrigada ao pagamento de multa referente ao valor de 03 (três) meses de aluguel e a aceitar a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel por pelo menos 120 (cento e vinte) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS - Além das previstas neste contrato, fazem parte ainda as constantes no artigo 58, da Lei Federal n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA - DAS NORMAS APLICÁVEIS - O presente contrato é regulado por toda legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como integrante do presente termo, notadamente a Lei Federal n.º 8.245/91, Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações, bem como pelos princípios basilares de direito público e suas regras inerentes ao processo e ao contrato administrativo.



CLÁUSULA DÉCIMA-NONA - DA PUBLICAÇÃO - O LOCATÁRIO, por intermédio da sua Secretaria Municipal de Governo promoverá a publicação do extrato deste contrato, na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal n.º 8.666/93.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO - Fica eleito o foro da comarca de Seropédica, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem as partes, justas e acordadas, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, a fim de que produzam, após sua publicação, os legais e devidos efeitos.

Seropédica, 21 de fevereiro de 2019.



MUNICÍPIO DE SEROPÉDICA



JOAREZ JOSÉ RODRIGUES
por seu representante legal

Testemunhas:

1: _____

2: _____