

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO

Processo n.º 01/2013

Contrato n.º 003/2013

Contrato de Locação que entre si celebram, como LOCADOR o Sr. JOSÉ CAMPOS ROSA, e, como LOCATÁRIA, CÂMARA MUNICIPAL DE GURUPI – CMG -, na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular, a **CÂMARA MUNICIPAL DE GURUPI**, órgão despersonalizado integrante do Governo Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.237.537/0001-70, situada na Avenida Maranhão, n.º 2777-A, doravante simplesmente denominada CMG, representada neste ato por seu Presidente em exercício **JOSÉ CARLOS RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, pedagogo e Vereador-Presidente da Câmara Municipal de Gurupi no biênio 2013/2014, portador da CI-RG n.º 739.863, SSP/TO e inscrito no CPF/MF sob o n.º 485.275.051-34, com endereço funcional anteriormente declinado, investido no cargo de Presidente no dia 1.º de janeiro de 2013, conforme Ata de Posse anexa, e, de outro lado, o Senhor **JOSÉ ROSA CAMPOS**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 070.580.391-00 e portador da CI-RG n.º 454.584, SSP/GO, residente e domiciliado nesta cidade de Gurupi, Estado do Tocantins, à Avenida Goiás, n.º 3094, centro, telefones: (63) 3312-4888 e 84111500, neste ato representado por seu bastante Procurador **RODRIGO XAVIER CAMPOS**, brasileiro, solteiro, maior, contador, portador da Carteira de Identidade Profissional – CRC -, n.º TO-0002339/0-2, CPF833.493.081-04, residente e domiciliado na Rua C, quadra 12, lote 09, Bairro Engenheiro Waldir Lins, nesta cidade,

resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto – O **LOCADOR** dá em locação à **CMG**, em consonância com a Lei Federal n.º 8.245, de 18/10/1991 e 8.666/93 e alterações ulteriores, no que couber, imóvel comercial urbano de sua propriedade, conforme escritura de compra e venda e certidão imobiliária apresentadas, que também integram este Contrato, situado à Avenida Goiás, n.º 2.880, Chácara 106-L, perímetro urbano desta cidade, CEP 77.410-010, com área de 750 m.², composto de uma construção edificada e área conjugada para estacionamento, contendo as seguintes características:

“Chácara n.º 106-G, situada na Avenida Pará, perímetro urbano, medindo 15,00 metros de frente, confrontando com a Avenida Pará Norte; 15,00

P/P Rodrigo Xavier Campos

metros de fundo, confrontando com a Chácara 106-L, ao sul; 50,00 metros do lado direito, confrontando com a Chácara 106-H, o leste; e 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Chácara 106-F, ao oeste, registrada sob o n.º R-3/8.062, Livro 2, Registro Geral, ficha n.º 01, a 18-08-2005, no Serviço de Registro de Imóveis local”.

CLÁUSULA SEGUNDA – Do prazo – A presente locação é feita pelo prazo de vinte (20) meses e vinte e nove (29) dias, perfazendo um total de 629 (seiscentos e vinte e nove) dias, compreendendo o interstício entre 02 de abril de 2013 a 31 de dezembro de 2014, prorrogáveis por igual período, desde que não haja manifestação prévia contrária, na atempação legal, de qualquer das partes.

2.1. Findo o prazo acima estipulado, se a **CMG** permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á automaticamente prorrogada a locação nas condições ajustadas, até o limite máximo de 05 (cinco) anos, a contar da data inicial da contratação.

CLÁUSULA TERCEIRA – Do valor – O aluguel mensal é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que será corrigido anualmente tendo como base a variação acumulada do IGP-M/FGV aferida no mês imediatamente anterior ao da data da atualização, ou, na sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado oficialmente, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

3.1. **A LOCATÁRIA – CMG** – deverá pagar o valor locatício ora ajustado até o dia 20 de cada mês vencido, sendo que o primeiro aluguel será pago no dia 20 de abril de 2013, após o recebimento das chaves do imóvel e a constatação pelo Presidente ou quem por ele designado(a) de que o prédio atende a todos os requisitos e condições pre-pactuadas entre as partes, devendo, na mesma data, serem quitadas as importâncias previstas na Cláusula Quinta, quando coincidentes as respectivas datas de vencimento.

3.2. As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão por conta da dotação orçamentária própria, assim caracterizada: 0100.0101.01.031.0001.2001-3.3.90.36-0500 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

3.3. Será providenciado empenho na dotação orçamentária própria quando a vigência deste Contrato ultrapassar o período citado na Cláusula Segunda.

3.4. O pagamento do aluguel e encargos fora do prazo estabelecido na presente Cláusula importará a cobrança de multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor do aluguel e encargos em atraso, acrescida de juros de mora de 0,333 % (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) ao dia.

CLÁUSULA QUARTA – Dos impostos e Taxas – Todos os impostos, taxas e despesas com água, energia elétrica, esgoto, telefonia, dentre outras despesas ordinárias, caso existam, incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade da **CMG**.

P/P

Rodrigo Xavier Campos

CLÁUSULA QUINTA - Das penalidades decorrentes da má utilização do imóvel – Quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas ou intimações que venham a ser feitas pelos Poderes Públicos, provenientes de desrespeito às leis federais, estaduais e municipais, no que se referirem à utilização do imóvel locado, serão de inteira responsabilidade da **CMG**.

CLÁUSULA SEXTA – Da Destinação - O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pela **CMG** para fim exclusivamente institucional, vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do referido imóvel, a qualquer título, em parte ou no todo, a qualquer pessoa.

CLÁUSULA SÉTIMA - Da Conservação e Devolução do Imóvel - A **CMG** obriga-se a conservar e devolver o imóvel objeto desta Locação ao seu término, em boas condições, ressalvados os desgastes naturais do uso regular.

CLÁUSULA OITVA – Da indenização – A **CMG** poderá optar pela indenização em substituição das reformas e reparos que devam ser feitas antes da entrega do bem, desde que haja dotação orçamentária suficiente para responder pela despesa e a devida autorização e concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado. As condições do imóvel serão constatadas e orçadas mediante **TERMO DE VISTORIA FINAL**, que deverá ser confrontado com aquele firmado por ocasião do recebimento do imóvel, por profissional qualificado da Engenharia.

CLÁUSULA NONA - Das benfeitorias – A **CMG** poderá, mediante expressa e prévia aquiescência do **LOCADOR**, realizar benfeitorias ou adaptações necessárias à instalação e adequado funcionamento de seus serviços, sem comprometer a segurança e a estabilidade do imóvel. Uma vez feitas, aderirão ao prédio, desistindo, expressamente, neste ato, de receber qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como direito de retenção a elas referentes, mesmo que se trate de benfeitorias necessárias, podendo, apenas, finda a locação, remover as adaptações, benfeitorias e equipamentos que possam ser retirados sem causar dano ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - Da alienação do imóvel – O **LOCADOR** expressamente obriga-se, no caso de alienação do presente imóvel durante a vigência deste Contrato ou de qualquer prorrogação, a fazer constar da respectiva Escritura de Compra e Venda a existência deste instrumento contratual, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições.

Parágrafo único. O **LOCADOR**, no caso de alienação do imóvel ora locado, concederá preferência ao direito de compra à **CMG**, permitindo que manifeste inequívoco interesse na aquisição do mesmo durante o prazo de 30 (trinta) dias, após ciência da oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Das obrigações e responsabilidades das partes:

P/P

Rodrigo Xavier Campos.





11.1. A LOCATÁRIA declara haver procedido à vistoria no imóvel locado, recebendo-o em perfeitas condições de uso e funcionamento.

11.2. As partes obrigam-se a cumprir fielmente as respectivas obrigações estabelecidas nos artigos 22 e 23 da Lei federal n.º 8.425/91 e alterações subseqüentes, além das quais, obriga-se a LOCATÁRIA a:

11.2.1. manter o objeto imóvel da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, devendo restituí-lo ao LOCADOR no estado em que o recebeu quando finda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente as que se referem à conservação do piso (porcelanato), dos doze (12) sanitários (masculino e feminino), divisórias de gesso cartonado, pinturas, fachada, portas em geral, vidros temperados, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, instalações elétricas e hidráulicas, torneiras, pias, cerâmicas e quaisquer outros elementos integrantes do imóvel, não fazer adaptações outras sem a prévia e expressa concordância do LOCADOR.

11.2.1.1. O sistema de refrigeração será implementado pela LOCATÁRIA, podendo ser retirado após finda a locação ou ser indenizado, se houver interesse do LOCADOR, pelo preço compatível de mercado, ressalvadas as depreciações derivadas do uso.

11.2.1.2. De igual forma, é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA promover às suas expensas a instalação de sistema de segurança e vigilância.

11.2.1.3. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR e, no caso de qualquer das vedações terem sido devidamente autorizadas, repor, por ocasião da entrega das chaves, o prédio à condição e estado recebido, exceto naquilo que o LOCADOR declarar inexigível.

11.2.1.4. Findo o prazo deste Contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR fará uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foram recebidas, conforme estabelecido no LAUDO DE VISTORIA INICIAL que integra este instrumento para todos os fins de direito, afora as regularmente autorizadas ou dispensadas de restituição ao estado original.

11.3. A CMG não responderá em nenhum caso, e a nenhum título, por quaisquer danos que venha a sofrer, direta ou indiretamente, em decorrência de vícios estruturais, técnicos e outros redibitórios de responsabilidade exclusiva do LOCADOR, conforme ART em anexo, bem como oriundos de casos fortuitos e força maior, pelos quais assume este, neste Instrumento, a inteira e exclusiva responsabilidade civil, administrativa e criminal, excluídas aquelas de responsabilidade da CMG conforme Contrato Preliminar n.º 001/2013.

11.4. Integram o presente Contrato, para todos os fins jurídicos, a ART e o Laudo de Vistoria firmado por ambas as partes.

P/ P

Rodrigo Xavier Campos

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da Rescisão – Haverá rescisão imediata e de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando se verificar infração a qualquer cláusula, condição ou obrigação deste Contrato e das leis regentes. A rescisão ocorrerá, ainda, se o LOCADOR dispuser do imóvel para quitar débitos de qualquer natureza.

12.1. A CMG poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, desde que comunique ao **LOCADOR**, por escrito e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, a sua intenção.

12.1.1. A rescisão contratual por violação a quaisquer das causas prevista em lei e neste contrato ensejará o conseqüente despejo e a obrigatoriedade de satisfação dos conseqüentes contratuais e legais.

12.1.2. Em caso de eventual desapropriação do imóvel locado pelo Poder Público, ou outro motivo que configure caso fortuito ou força maior, ficará o LOCADOR exonerado de todas e quaisquer despesas e responsabilidades decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da cláusula Penal – O LOCADOR e a LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar todas as cláusulas e condições ora pactuadas, incorrendo a parte infratora na multa igual a 10% (dez por cento) do valor total deste Contrato que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação.

13.1. O pagamento da multa a que se refere o *caput* não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

13.2. Fica convencionado entre as partes que o valor da cláusula penal será reajustado automaticamente toda vez que ocorrer alteração no valor locatício, bem como que o seu pagamento não exime, no caso de rescisão contratual, a obrigação do pagamento dos alugueis e danos ocasionados ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Da Publicação – A CMG fará, obrigatoriamente, a publicação do resumo do Contrato conforme lhe é de praxe, como também nos jornais e periódicos de que é assinante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Do arcabouço legal regente vigente e superveniente. A locação objeto deste Contrato estará sempre sujeita às normas civilistas incidentes sobre a espécie, à legislação especial do Inquilinato, ao regime de direito público aplicável ao caso, sem prejuízo de outros Diplomas atinentes que resguardem e disciplinem os direitos das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Do Foro – O foro deste Contrato, para dirimir qualquer dúvida ou litígio, é o da Comarca de Gurupi, Estado do Tocantins, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

P/P

Rodrigo Xavier Campos,




Gabinete da Presidência, 02 de abril de 2.013.



1 – LOCADOR:

P/P Rodrigo Xavier Campos

JOSÉ ROSA CAMPOS

CPF: 070.580.391-00 – Proprietário

2 – LOCATÁRIA:


CÂMARA MUNICIPAL DE GURUPI

CNPJ: 00.237.537/0001-70 – JOSÉ CARLOS RIBEIRO DA SILVA - PRESIDENTE

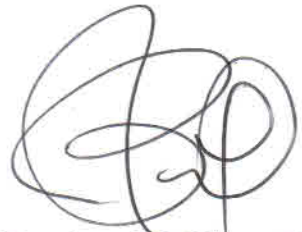
3 – TESTEMUNHAS:

3.1. Nome:

CPF:

Adriano Fernandes Reis

303 459 281-72


CRECI 651-70

3.2. Nome:

CPF

Miriam Fernandes Oliveira

649.079.271-49