GUARANÉSIA
PREFEITURA DA CIDADE

CONTRATO N.º 032/2017
DISPENSA N.º 007/2017
PROCESSO N.º 046/2017

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICÍPAL DE SAÚDE DE GUARANÉSIA E ROGÉRIO MOURA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA – ME.

TRATAM AS PARTES LOCADOR, LOCATÁRIO (A) O PRESENTE CONTRATO PARA LOCAÇÃO:

LOCADOR (A): **DULCE SIQUEIRA TERRA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF nº 147.764.806-20 e RG nº MG- 2.608.919 PC/MG, residente nesta cidade de Alfenas/MG, na R. Martins Alfenas, 2020 - Vila Godoy, Alfenas - MG, neste ato representado pelo seu Curador PEDRO AUGUSTO GODOY SIQUEIRA, brasileiro, portador do CPF n° 080.849.246-21 e RG- MG-13626936, neste ato representado por ROGÉRIO MOURA IMOBILIARIA E CORRETORA LTDA, CNPJ- 26.777.892.0001-25, localizado à Rua Presidente Artur Bernardes n.º 394, sala 02 – CENTRO - ALFENAS – MG.

LOCATÁRIO: O **MUNICIPIO DE GUARANÉSIA**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça Rui Barbosa, nº 40 – Centro em Guaranésia/MG, CEP 37.800-000, inscrito no CNPJ sob o nº 17.900.473/0001-48, neste ato representado pelo Senhor Prefeito, Laércio Cintra Nogueira, Gestão Administrativa 2017/2020, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, 618, nesta cidade, RG nº MG 2.867.333 e CPF nº. 472.513.876-20, por solicitação do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE GUARANÉSIA**, inscrita no CNPJ – 12.356.128/0001-71, situado a Praça Rui Barbosa, n° 40, sala 2, Centro, Guaranésia/MG, representado por ANA CRISTINA DOS SANTOS, brasileira, portadora do CPF n° 035.877.906-55 e RG – MG-10.587.924 SSP/MG, residente a Rua Ana Cesarina de Oliveira, n°75, B, Novo Horizonte, Guaranésia/MG.

IMÓVEL: situado nesta cidade, à Rua Duque de Caxias, nº 1554, Centro, Alfenas/MG - CEP: 37130000, para fim COMERCIAL.

PRAZO DE LOCAÇÃO: INICIO: 10/03/2017 e TÉRMINO: 31/12/2017.
Valor Mensal do aluguel: R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)
Para pagamento dia 05 a cada mês.

O prazo de vigência poderá ser prorrogado nos moldes do art. 57 da Lei 8.666/93, reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na variação do IGP-M / FGV ou, na falta deste, por outro índice que venha a substituí-lo, ou de acordo com livre negociação entre os contratantes. Se futura legislação, ou ato oficial, permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo, do que aquele pactuado neste contrato, de pleno direito, automática e independente de aviso ou notificação, os reajustamentos passarão a ser efetuados na menor periodicidade permitida pelo novo ordenamento legal.

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

VENCIMENTO DO ALUGUEL: A importância correspondente ao aluguel vence todo dia 30 (trinta) de cada mês. Pagamento através de depósito bancário, incorrendo em multa no caso de impontualidade, prevista na cláusula 1ª parágrafo 3º.
O presente contrato segue as regras gerais e alterações da Lei 12.112/2009, em seu teor ao previsto nos artigos: 4º, 12º, 39º, 40º, 59º, 62º, 63º, 64º, 68º, 71º, 74º.

Prorrogada a locação, este instrumento imediatamente prossegue nas disposições gerais, nos procedimentos, e nas disposições finais constantes da Lei do Inquilinato 8.245/91 – alterada pela Lei 12.112/09.

1ª - CLÁUSULA PRIMEIRA – CONDIÇÕES PARA O PAGAMENTO DO ALUGUEL

Parágrafo primeiro: FORMA DE PAGAMENTO - Os aluguéis e demais encargos deverão ser pagos na agência da rede bancaria, em horário comercial, através de ficha de compensação bancária (Boleto), devidamente emitida pelo administrador e entregue ao endereço do imóvel locado, sendo que o não recebimento do referido instrumento bancário, por qualquer motivo, obrigará o LOCATÁRIO (A) a efetuar o pagamento no escritório do administrador do imóvel, respeitando a data de vencimento contratualmente prevista, não sendo admissível nenhuma outra forma de quitação. Fica assegurado ao administrador o direto de cobrança da multa moratória prevista na cláusula 1ª parágrafo 3º, sendo de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO (A) a quitação do aluguel em seu vencimento, como também é de seu conhecimento que o custo/taxa do boleto bancário faz parte de sua obrigação assumida.

Parágrafo segundo: PAGAMENTO POR MEIO DE CHEQUE - Caso o pagamento de aluguel se faça por cheque, este deverá ser de acordo com a exigência da rede bancária.
Se o cheque for devolvido pela entidade recebedora, seja qual for o motivo, o LOCATÁRIO (A) perderá a vantagem do abono (desconto), como também incorrerá nas multas previstas no parágrafo 3º, mais taxas de devolução bancária.

Parágrafo terceiro: MULTA POR ATRASO - No dia 06 de cada mês, não comprovado o pagamento do aluguel a vencer, incorrerá sobre este a multa penal a razão de 10% (dez) por cento, e juros moratórios.
A falta de pagamento de aluguel e encargos no prazo determinado constitui ao LOCATÁRIO (A) em mora, independente de qualquer aviso ou notificação e autoriza O LOCADOR a promover a competente ação de despejo.

2ª – CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (A)

Parágrafo primeiro: é obrigação do LOCATÁRIO (A) efetuar os seguintes pagamentos pontualmente em seus vencimentos:

a) imposto predial (IPTU), taxa de lixo, que deverão ser pagos anualmente;
b) consumo de água, luz, gás e todos e quaisquer encargos ou tributos que incidam ou venham a incidir no imóvel, quer federais, estaduais ou municipais, conservação ou outras decorrentes de lei, assim como suas majorações, deverão ser pagas diretamente às empresas ou repartições competentes, podendo o proprietário ou seu representante legal – caso não sejam os mesmos pagos nas épocas próprias – saldá-las por conta, inclusive com os acréscimos devidos e incorpora-las ao valor do aluguel

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

para efeito de cobrança imediata. Fica expressamente convencionada que a titularidade do consumo de água e luz deverá ser transferida para o nome do LOCATÁRIO (A), ficando a seu encargo e exclusivamente de sua responsabilidade a transferência dos citados consumos durante o período da locação – como também quaisquer encargos ou tributos que incidam ou venha incidir no imóvel, quer federais, estaduais ou municipais, conservação ou outras...;

Parágrafo segundo: o LOCADOR poderá dar por rescindido de pleno direito, diante notificação judicial ou extra, o presente contrato, sem que assista o LOCATÁRIO (A) o direito a qualquer indenização ou retenção:

a) se o LOCATÁRIO (A) infringir obrigação legal ou contratual;
b) se o LOCATÁRIO (A) recusar ou impedir a visita do imóvel locado pelo LOCADOR, ou seu procurador em caso de ser posto à venda, pelas pessoas interessadas na sua aquisição;
c) se ocorrer incêndio no prédio, interdição ou desapropriação, no curso da locação, o LOCATÁRIO (A) se obriga a satisfazer a todas as exigências ou intermediações do poder público, motivando a desocupação do imóvel no prazo que lhe foi conferido, pela administração pública, ficando os riscos a que advierem, pela permanência no imóvel, por conta e responsabilidade do LOCATÁRIO (A). Neste caso, o contrato será rescindido sem obrigação, para qualquer das partes, do pagamento da indenização ou outras responsabilidades decorrentes da intermediação do imóvel.

Parágrafo terceiro: **CASO FORTUITO** - o LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante ao LOCATÁRIO (A) em caso de incêndio, ainda que originado por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações elétricas.
Não responderá também o LOCADOR, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO (A) ou seus familiares em razão de derramamento de liquido (água de rompimento de canos, chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossa, etc), arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.
Não se enquadram nas responsabilidades do PROPRITÁRIO (A), a proteção quanto a eventos da natureza, a segurança pessoal e patrimonial do LOCATÁRIO (A) bem como ações causadas por terceiros infratores (roubos ou furtos), sejam eles condôminos ou não, sendo de sua inteira responsabilidade a celebração de contrato de seguro, que lhes proteja seus pertences, veículos, como também, danos causados no imóvel.

3ª – CLÁUSULA TERCEIRA – PENAL

O LOCADOR E LOCATÁRIO (A) obrigam-se por si, e seus sucessores a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições como se acha redigido, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa igual a 03 (três) aluguéis vigentes na época da infração, que será paga conforme determinas a lei, seja qual for o tempo decorrido, inclusive, se verificada a prorrogação da vigência da locação. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR, desobrigado por todas as cláusulas do presente contrato.

4ª – CLÁUSULA QUARTA – HONORÁRIOS

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

Fica convencionado que o fiel cumprimento das obrigações contratuais, por parte do LOCATÁRIO (A), estará sob a fiscalização do LOCADOR que a qualquer tempo poderá vistoriar o imóvel. Com ele serão mantidos, todos os entendimentos relacionados com o presente contrato, e se, a seu critério recorrer a advogado para exigir o cumprimento das obrigações assumidas por aquele, ficará, a parte que der causa, obrigada a arcar com ônus decorrente das custas, despesas processuais (inclusive as de viagem, quando for o caso) e honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) sob o valor da dívida ajuizada.

5ª – CLÁUSULA QUINTA – SUBLOCAÇÃO

O LOCATÁRIO (A) não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, nem transferir este contrato, sem prévia anuência, por escrito, do LOCADOR. Constatada a transferência do presente contrato ou sublocação do imóvel, seja parcial ou total, é facultada ao LOCADOR, a imediata retomada do imóvel em a competente ação judicial a ser outorgada de forma liminar.

Parágrafo Primeiro: declara ciente, que, no ramo de sua atividade em caráter residencial, após autorizado pelo LOCADOR para passar para outro imóvel com cobrança de luvas, conforme dec. 24.150/34 – se obriga a repassar 50% do valor das luvas recebida ao LOCADOR.

A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e à Lei do Inquilinato de nº 8.245/91, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

6ª – CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO (A) não poderá realizar, no imóvel, quaisquer benfeitorias, necessárias, úteis ou voluptuárias, salvo quando houver consentimento prévio, por escrito, do LOCADOR. As despesas serão às expensas do LOCATÁRIO (A) e sob sua inteira responsabilidade, inclusive contra terceiros, ficará então ciente de que, realizadas, não poderão pedir indenização pelas mesmas ás quais passarão a fazer parte integrante do imóvel, pertencendo ao LOCADOR, podendo este mandar tirá-las ás expensas do LOCATÁRIO (A), se assim lhe convier, pagando o aluguel devido até a sua completa recuperação, será considerado rescindo o presente contrato, sem qualquer notificação.

7ª – CLÁUSULA SÉTIMA – VISTORIA

O LOCATÁRIO (A) declara ter conhecido o imóvel antes da assinatura deste contrato, constatando que o mesmo se encontra em perfeitas condições de habitabilidade, conforme vistoria de entrada, com todos os acessórios em perfeito estado de funcionamento, e obriga-se pela sua mais perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação de qualquer estrago causado por si, seus dependentes e visitantes, devendo manter o imóvel locado, interno e externamente, em condições de uso e higiene, limpeza e funcionamento, de pias, banheiros, bidês, lavatórios, vasos sanitários, ralos torneiras, registros, fechaduras e lâmpadas. A fixação de quadros, lustres, espelhos, cortinas e adornos, deverão ser executados por pessoas habilitadas que não causem avarias e preservem os encanamentos e fiação e, no término da locação, o imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições, inclusive com pintura nova na cor original mencionada na vistoria inicial.

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

Parágrafo Primeiro: estas condições serão apuradas em vistoria composta de relatório efetuado pelo administrador, na presença do LOCATÁRIO (A) e ou FIADORES. Se estes, no entanto, não comparecerem, o administrador far-se-á acompanhar de duas testemunhas que estarão em lugar dos ausentes.
Parágrafo Segundo: qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do LOCATÁRIO (A) somente será atendida após ser encaminhada por escrito e com aviso de recebimento pelo administrador, e nessa condição será apreciada pelo LOCADOR ou administrador, o qual tomará as providências cabíveis. O LOCATÁRIO (A) tem conhecimento de que em nenhuma hipótese serão aceitas reclamações verbais.
Parágrafo Terceiro: qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do auto de vistoria ora referido, deverá ser acusado pelo LOCATÁRIO (A), por escrito, entregue ao administrador, no prazo de até 10 (dez) dias após recebimento das chaves, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo. Caberá, contudo, ao administrador, após análise, aceitar ou não as divergências apontadas.

8ª CLÁUSULA OITAVA – PRAZO DO CONTRATO

O prazo do presente contrato inicia-se em 10/03/2017 e findar-se-á em 31/12/2017, ocasião em que o imóvel será restituído ao LOCADOR, completamente desocupado, nas condições previstas neste contrato.

Parágrafo Primeiro: RESTITUIÇÃO DO IMOVEL - a infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, e se convier á parte, importará na sua rescisão de pleno direito, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo devida a multa prevista na Cláusula Terceira deste instrumento.
No término da locação, o imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições, inclusive com pintura nova na cor original mencionada na vistoria inicial.

a) as chaves somente serão recebidas ao término ou rescisão da locação, depois de efetivada a vistoria de saída (que deverá ser marcada com antecedência no prazo de 10 dias (dez) dias do vencimento contratual), se pela vistoria for constatado qualquer dano, defeito ou estrago no imóvel, deverá o LOCATÁRIO (A) repará-lo imediatamente, e apresentar a comprovação de pagamento de IPTU e taxa de coleta de lixo, das contas de luz, água, gás e condomínio (referente a três meses anteriores), inclusive consumo dos dias restantes que excederem o último talão e demais despesas de responsabilidade do LOCATÁRIO (A). A vistoria de entrega deverá ser feita após a desocupação do imóvel;
b) se, por ventura, na época da restituição do imóvel, o LOCATÁRIO (A) ainda não tiver pagado as faturas e o imóvel não se encontrar nas condições previstas na vistoria de entrada, estará ciente que ocorrerá aluguel e encargos (água, luz, gás, condomínio, etc) até o cumprimento dessas obrigações;
c) sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma marca e qualidade, de forma que quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado.
d) a devolução física das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois o resgate deste só se fará mediante recibo especifico.

9ª – CLAÚSULA NONA

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

O que for omisso no presente instrumento reger-se-á pelas disposições da lei 8.245/91, consoante ao que dispõe o artigo 58, inciso IV, ficam autorizadas pelo locatário (a), citações, intimações ou notificações mediante correspondência, elegendo as partes o foro da comarca de Guaranésia/MG, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento, controvérsias (não solucionadas através de composição amigável).

10ª - CLÁUSULA DÉCIMA

O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente a fim residencial, sendo vedada a mudança do destino do imóvel locado, por outra de forma de utilização.

11ª - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Fica aqui estipulado que no termino do presente contrato na ausência de manifestação das partes, vigorará, por prazo indeterminado até à efetiva entrega das chaves ao locador ou a seu representante.

12ª CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Em caso de abandono do imóvel objeto da presente locação, por parte do locatário, fica o locador, desde já autorizado a ocupá-lo independentemente de procedimento judicial a fim de evitar esbulho ou depredações.

13ª CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(s) locatário(s) após regularmente instalados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SCPC, etc.), quer pelo locador, quer pela administradora.

14ª CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: locatários e fiadores autorizam que as citações, intimações ou notificações, poderão ser feitas via correio com aviso de recebimento, nos termos do inciso IV, do artigo 58, da lei 8.245 de 18/10/1991.

15ª CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VENDA
O LOCATÁRIO (A) se obriga, caso o imóvel venha ser posto á venda e ele não faça uso de seu direito de preferência, a permitir a colocação de placas, a critério do administrador, anunciando a venda e comprometendo-se a facilitar a mostra do imóvel a prováveis compradores, desde que acompanhados de corretores da Rogério Moura Imóveis.

Assim, LOCADOR, LOCATÁRIO (A) declaram expressamente que tendo lido atentamente todas as cláusulas e condições deste contrato, estão de pleno acordo com as mesmas, em todos os seus termos o LOCATÁRIO (A) fica ciente de que passa a pagar o aluguel, a partir da data da elaboração do contrato (data da impressão).

E, por estar assim, justo e contratado, LOCATÁRIO (s) outorga-se mútua e reciprocamente poderes bastante, especiais e irrevogáveis uns pelos outros, representados passivamente em juízo em decorrência do contrato de locação, firmam o presente instrumento em 04 vias de igual teor e forma, juntamente com testemunhas, que a tudo assistiram e também assinaram, para que o mesmo produza seus devidos e legais efeitos.

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br

GUARANÉSIA
PREFEITURA DA CIDADE

Guaranésia, 09 de fevereiro de 2017

Laércio Cintra Nogueira
Prefeito do Município

Ana Cristina dos Santos
Gestora do Fundo Municipal de Saúde

Dulce Siqueira Terra
Locadora

Testemunhas:

Nome: _____ Nome: _____
RG: _____ RG: _____

Praça Rui Barbosa, nº 40, Centro, CEP 37810-000, Guaranésia – MG
Fone / Fax : (35)3555-3556/1200
Endereço eletrônico: www.prefguaranesia.mg.gov.br / E-mail: licitacao@prefguaranesia.mg.gov.br