

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS E O
SR. RAFAEL SARUBBI TRINDADE.**

LOCADOR: Rafael Sarubbi Trindade

LOCATÁRIA: Prefeitura de Pinheiro Machado/RS

IMÓVEL: Situado na Rua Dr. Arruda, nº 112

ALUGUEL MENSAL DE R\$ 2.424,00 (dois mil quatrocentos e vinte e quatro reais)

INÍCIO DA LOCAÇÃO: 10/09/2022

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação, DISPENSÁVEL DE LICITAÇÃO nos termos do art. 24 Inc. X da Lei 8.666/93, regido em todos os seus termos pela Lei 8.666/93, atualizada pela Lei 8.883/94 e alterações posteriores de um lado como **LOCADOR**, o senhor Rafael Sarubbi Trindade, inscrito no CPF nº 670.269.400-82, com RG nº 5054939219, residente e domiciliado na Estrada Curral de Pedras, Zona Rural, e de outro lado a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS**, inscrita no CNPJ nº 88.084.942/0001-46, com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, Sr. Ronaldo Costa Madruga, denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, têm entre si justos e contratados por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições discriminadas que voluntariamente aceitam:

1ª) - **O LOCADOR**, legítimo proprietário do imóvel de alvenaria situado na rua Dr. Arruda, nº 112, no município de Pinheiro Machado/RS, dá em locação o referido imóvel, mediante o aluguel mensal inicial de R\$ 2.424,00 (dois mil quatrocentos e vinte e quatro reais), para o período de 12 meses e REAJUSTADO ANUALMENTE pelo índice IGP-M/FGV, que deverão ser pagos mensalmente pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado/RS, no dia 10 de cada mês subsequente ao período de 30 dias.

§ 1º - Caso haja atraso no pagamento do aluguel, encargos ou outras responsabilidades assumidas pelo presente contrato, ficará sujeito ao pagamento da multa de 5% (cinco por cento) sobre o aluguel em atraso, juros de mora a base de 12% ao ano, honorários advocatícios a base de 20%, quer judicial ou extrajudicial e ficará sujeito ao pagamento de correção monetária, se houver, com base no índice estipulado por lei.

§ 2º - O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação em vigor ou outro instrumento legal correspondente, à data de sua celebração, aplicando-se o IGPM/FGV, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.

§ 3º - Se em virtude de lei subsequente, ou outro instrumento legal correspondente, vier a ser admitida a correção ou modificação do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na cláusula acima, inclusive correção mensal concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção dos alugueres e o seu indexador passarão automaticamente a serem feitos no menor prazo permitido pelo eventual instrumento legal publicado, sendo imediatamente adotada nos termos da lei.

2ª - Fica a cargo da LOCATÁRIA o pagamento de taxas de água, luz, telefone, que venha a consumir a partir da data da efetivação deste Contrato, despesas decorrentes de lei e respectivas majorações.

3º - O prazo da locação é de 12 meses, iniciando-se em 10.09.2022 e finalizando-se em 10.09.2023, (podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 meses, nos termos da Lei Federal nº8.666/90 e suas alterações), data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, livre de pessoas e coisas, no estado em que o recebeu, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as cláusulas, obrigações e responsabilidades neste constantes.

§ Único - Fica expresso e convencionado entre as partes, que em caso de eventual rescisão, quer judicial ou extrajudicial, desocupação voluntária ou outra forma qualquer, a entrega das chaves sempre se fará contra **RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES**.

4º - A LOCATÁRIA destina o imóvel ora locado exclusivamente para fim de Instalação e Funcionamento do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial) de Pinheiro Machado/RS e tão somente para este fim deverá pelo mesmo ser utilizado, o que fará de maneira a não prejudicar o bom nome e não perturbar o sossego e a tranqüilidade dos vizinhos e demais moradores do prédio, quando for o caso.

5º - A LOCATÁRIA, declara que recebe neste ato as dependências do imóvel locado em perfeitas condições, com suas instalações, aparelhos sanitários e elétricos, trincos, fechaduras, portas, janelas, vidros e demais pertences, como torneiras, pias e acessórios, e assim como o recebe, deverá restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, inclusive com pintura, aplicando material de primeira qualidade, na mesma cor, sem furos, colas, sujeiras ou manchas. Os defeitos de funcionamento de aparelhos e instalações, por falta de ligação de água, luz, e eventual telefone que não tenham sido constatados nesta vistoria, assim como quaisquer porventura existentes, deverão ser comunicados ao LOCADOR, por escrito, no prazo máximo de 10 (DEZ) dias, contados da data do recebimento das chaves. A falta dessa comunicação importará em reconhecimento da inexistência falha ou defeito.

§ Único - É facultado ao LOCADOR recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições, como o entregou à LOCATÁRIA no início da locação; isto ocorrendo, continuarão por conta da LOCATÁRIA os alugueres e demais encargos até a data em que estes restituírem o imóvel nas condições que o recebeu, inclusive por todos os encargos previstos na cláusula 2ª.

6º - A LOCATÁRIA obriga-se a:

a) - Manter o imóvel locado com todas as dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como a reparar todo e quaisquer estragos;

- b) - Não sublocar, ceder, emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem mesmo transferir a terceiro o ramo comercial, ainda que fique em nome da LOCATÁRIA, sem consentimento expresso do LOCADOR.
- c) - Cumprir todas as exigências da saúde pública, municipal, estadual, federal ou autarquias, sem direito a qualquer indenização do LOCADOR;
- d) - Entregar ao LOCADOR, pelo menos 10 (dez) dias antes do respectivo vencimento, todos os avisos de lançamento de impostos e taxas, notificação dos poderes públicos que lhe forem entregues, sob pena de ficar responsável pela perda de abonos, por multas, juros, correção monetária, custas e quaisquer outros acréscimos que porventura venham a ser exigidos do LOCADOR;
- e) - Abrir em seu nome, as contas de água e luz, a partir do recebimento das chaves, bem como seu encerramento, sob pena de constituir infração contratual. Todos os débitos de luz, água ou telefone anteriores ao período da locação, deverão ser entregues ao LOCADOR;
- f) - Não modificar a estrutura ou divisões do imóvel, bem como fazer quaisquer reformas, acessões, melhorias ou modificações, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão e multa contratual, além de exigir a reposição das coisas no estado anterior; inclusive para evitar danos ao imóvel, é vedado usar pregos em paredes, forros, portas, janelas ou batentes, fazer divisões de madeira ou qualquer outro material, bem como dependurar armários, instalar antenas sobre o telhado e colocar placas ou tabuletas, internas ou na fachada. **Fica acordado que caso haja necessidades de mudanças estruturais, será com expressa concordância do Locador.****
- g) - Facultar ao LOCADOR, quando este julgar conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados. No caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que os interessados devidamente autorizados pelo LOCADOR ou seu Representante Legal, o visitem;
- h) - Entregar mensalmente o comprovante de recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte, quando for o caso;
- i) - Apresentar quando finda ou rescindida a locação, os comprovantes dos pagamentos das contas finais de telefone, luz e consumo de água, bem como os três últimos recibos quitados;
- j) - Cumprir o formal compromisso de trinta (30) dias antes de desocupar o imóvel, solicitar, por escrito, do LOCADOR ou seu representante Legal, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do referido imóvel. No caso de assim não proceder, ficará a LOCATÁRIA sujeito ao pagamento da multa contratual.

7º - Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel pela LOCATÁRIA, ficarão por conta da mesma, não tendo a LOCATÁRIA o direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias realizadas.

8º - Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa contratual equivalente a um (1) mês de aluguel da ocasião da infração, seja qual for o prazo decorrido.

§ Único - A multa ora prevista será devida em qualquer época, independentemente da data da ocorrência da infração ou constatação da mesma, e será cobrada através do processo de execução de título extrajudicial.

9º - O presente contrato considerar-se-á rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) - desapropriação;
- b) - incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;
- c) - falecimento, desaparecimento, falência, concordata, alienação ou oneração de seus bens de raiz e não serem eles substituídos dentro de quinze (15) dias, por outro idôneo, a critério do LOCADOR.

10ª) - Pelo presente instrumento particular de locação, fica expresso e convencionado que em caso de eventual alienação ou venda do imóvel ora locado, o comprador ou novo adquirente se obriga a respeitar o presente em todos os seus termos e condições durante a locação.

11ª) - Pelo presente instrumento, as partes, LOCADOR e LOCATÁRIA, declaram expressamente, neste ato, a intenção e a livre vontade de contratar mediante as cláusulas e condições retro convencionadas.

12ª) - Para efeito de Declaração de Imposto de Renda, conforme previsto em Legislação específica, os valores dos alugueres pagos pela LOCATÁRIA deverão ser declarados pagos ao LOCADOR do imóvel locado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
Setor de Licitações

13ª) - Nos procedimentos judiciais, resultantes do presente contrato, as citações, intimações, e demais dirigidas a LOCATÁRIA, far-se-á mediante correspondência, com A.R., ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, mediante fac-símile.

14ª) - A LOCATÁRIA responsabiliza-se civil e criminalmente pela legitimidade das assinaturas constantes no presente contrato de locação.

15ª) - Para dirimir as dúvidas provenientes deste pacto, as partes elegem desde já o Fórum da Cidade de Pinheiro Machado/RS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ressalvando desde já os direitos da Administração previstos no Art. nº 55, inciso IX, da Lei 8666/93.

E por estarem concordes, mandaram digitar o presente contrato em três vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias que assinam juntamente com os Contratantes.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO
DE PINHEIRO MACHADO/RS

Aos 29 de Agosto de 2022.

RONALDO COSTA MADRUGA
PREFEITO MUNICIPAL LOCATÁRIO

RAFAEL SARUBBI TRINDADE
LOCADOR

TESTEMUNHAS:
