



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 011/2018

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1) LOCADOR: JOAQUIM NEVES DA SILVA, brasileiro, portador do RG nº 00.696.763-99 - SSP/BA e do CPF 009.102.105-78.

ENDEREÇO: Praça da Matriz, nº 12, Bairro - Centro, Candiba (BA).

2) LOCATÁRIO(A): PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 13.982.608/0001-00, com sede à Praça Kennedy, nº 01, Centro, Candiba (BA), neste ato representada pelo Sr. JARBAS HENRIQUE MARTINS OLIVEIRA, brasileiro, maior, casado, portador do RG nº 09.860.698-09 - SSP/BA e do CPF nº 032.324.805-51.

3) FIADOR(ES): () CAUÇÃO () SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA ()

NOME: **RG:** **CPF:**

NOME: **RG:** **CPF:**

4) OBJETO DA LOCAÇÃO: 01 (um) imóvel comercial localizado na Praça da Matriz, s/n, Centro, na sede deste município, para o uso exclusivo do Posto de Identificação.

FIM A QUE SE DESTINA: Uso exclusivo da Prefeitura Municipal de Candiba, através da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, para uso exclusivo do Posto de Identificação.

5) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 900,00 (novecentos reais), sendo que o pagamento da locação será efetuado MENSALMENTE. O valor integral do contrato é de R\$ 10.800,00 (Dez mil e Oitocentos Reais), ficando o LOCADOR Sr. JOAQUIM NEVES DA SILVA, responsável pelo pagamento de água e energia elétrica do imóvel.

6) DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Unidade Orçamentária: 02.02.00 – SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS, Projeto/Atividade: 2.017 - Manutenção da Secretaria de Administração, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

7) PRAZO DA LOCAÇÃO: 12 (doze) meses

INÍCIO: 02/01/2019

TÉRMINO: 31/12/2019

8) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o(a) LOCADOR(A) a satisfazer: ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz.

9) OBRIGAÇÕES GERAIS: O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter procedido a vistoria do imóvel locado revendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tinta e cores iguais a existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinando e anexando a este contrato fazendo parte integrante do mesmo;

b) não fazer instalação, adaptação, obra, ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização por escrito do LOCADOR;

c) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer protesto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituído o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR reprimir a infração, assentimento ao mesmo;

d) encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

f) facultar ao LOCADOR por seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso só o imóvel for colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

g) na entrega do prédio, verificando-se infração pelo(a) LOCATÁRIO(A) de quaisquer das cláusulas que se compõem este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o(a) mesmo(a) LOCATÁRIO(A), pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

h) findo o prazo deste contratado, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que for recebido pelo(a) LOCATÁRIO(A);

10) DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do imposto predial ficará por conta do(a) LOCATÁRIO(A), durante a vigência da locação.

11) RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todos e quaisquer responsabilidades decorrentes;

12) RENOVAÇÃO: Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel, o novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo Governo Federal, vigente na ocasião.

13) IDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo no disposto na letra "e", da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelos mesmos;

14) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 8.245, de 18/10/1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela Legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

15) GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assinem o presente instrumento, na qualidade de FIADOR(ES), anteriormente qualificado(s), e principal(is) pagadores do LOCATÁRIO, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 1.491, do Código Civil, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no Parágrafo Único da cláusula décima, e, é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

a) O(s) FIADOR(ES) declara(m), expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a faculdade contida no artigo 1.500 do Código Civil;

b) no caso de morte, falência ou insolvência do(s) FIADOR(ES), obriga-se ao(a) LOCATÁRIO(A), a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR dentro de 30 (trinta) dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com o consequente despejo.

16) PRAZO PARA PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(a) LOCATÁRIO(A) deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 30 (trinta) de cada mês ficando esclarecido que, passado entre prazo estará em mora sujeito(a) às penas impostas neste contrato. Após o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, o LOCADOR poderá enviar o recibo de aluguel e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o(a) LOCATÁRIO(A) também pelos honorários do advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará ao LOCATÁRIO também às custas decorrentes:

a) Em caso de mora nos pagamentos dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

17) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o(a) LOCATÁRIO(A), obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 10% (dez por cento) do valor do contrato, que será sempre pago integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado.

b) as partes contratantes elegem o Foro da situação do imóvel, quaisquer que seja os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Alguns Artigos da Nova Lei (nº 8.245/91) do Inquilinato - DOU de 21/10/91:

Artigo 17 - É livre a convenção do aluguel, vedado a sua estipulação em moeda estrangeiras e a sua vinculação a variação cambial ou ao salário mínimo.

Artigo 37 - No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - Caução; II - Fiança; III - Seguro de Fiança Lucrativa.

Artigo 42 - Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vencendo.

Parágrafo Único: Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Artigo 46 - Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Local/Data: Candiba (BA), 02 de janeiro de 2019		
Testemunha:	Fiador:	Locador:
Testemunha:	Fiador (esposa):	Locatário(a):