



ESTADO DA BAHIA

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 174/2019

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

1) LOCADOR: ROGÉRIO MOREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, portador do RG nº 1364635330 - SSP/BA e do CPF nº 035.645.425-82.

ENDEREÇO: Rua das Palmeiras, nº 49, Centro, Candiba-BA.

2) LOCATÁRIO(A): FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 13.783.487/0001-78, com sede à Praça Kennedy, nº 01, Centro, Candiba (BA), neste ato representada pela Secretária Municipal de Assistência Social, Sra. LAILA ROSA KAUSS.

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 Conselho Tutelar, junto a Secretaria de Assistência Social.

FIM A QUE SE DESTINA: Uso exclusivo da Prefeitura Municipal de Candiba, através da Secretaria de Assistência Social, para uso exclusivo do Conselho Tutelar.

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\$ 5.400,00 (cinco mil quatrocentos reais), ficando o LOCADOR Sr. Rogério Moreira de Souza responsável pelo pagamento de água e energia elétrica do imóvel.

6) DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Unidade Orçamentária: 02.07.00 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, Projeto/Atividade: 2.055 - Manutenção do Conselho Tutelar, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

7) PRAZO DA LOCAÇÃO: 12 (doze) meses

INÍCIO: 01/07/2019

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 consecrários 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 argüir 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 duvida 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), 01 de julho de 2019		
Testemunha:	Fiador:	Locador:
Testemunha:	Fiador (esposa):	Locatário(a):