



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 2018.03.01-0007

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado a Município de Rodolfo Fernandes/RN, através do(a) Fundo Municipal de Assistência Social, CNPJ-MF, Nº 14.768.003/0001-84, denominado daqui por diante de CONTRATANTE, e do outro lado Francisco Das Chagas de Freitas, CNPJ/CPF/MF Nº 202.651.314-72, com sede na Rua Rua Inconfidentes, 4819 A, Neópolis, Natal/RN, de agora em diante denominada CONTRATADA(O), neste ato representado pelo(a) Sr(a). Francisco Das Chagas de Freitas têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO CONTRATUAL

a) O presente Instrumento tem como objeto a Locação de imóvel com amplo espaço interno, 02 salas, 03 quartos, 02 banheiros, 01 cozinhas, 01 áreas de serviço e 01 almoxarifado, destinado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Rodolfo Fernandes/RN.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

a) Este contrato fundamenta-se no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, e suas posteriores alterações.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES GERAIS

3.1 - O Locatário declara ter promovido a vistoria do imóvel a ser locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

- a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;
- b) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminárias, placas, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do locador;
- c) a não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;
- d) a 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 em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;
- f) a facultar ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- g) na entrega do prédio, verificando-se a infração pelo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
- h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo Locatário;

CLÁUSULA QUARTA - RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na clausula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do Locatário, é



considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, como o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo único: Caso o objetivo da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficara o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO:

- a) A vigência deste instrumento contratual será da data da sua assinatura até 31/12/2018 podendo ser prorrogado de acordo com a lei.
- b) Obriga-se o Locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel;

CLÁUSULA SEXTA – INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

- a) Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficara automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra “E”, da clausula oitava deste instrumento, e não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como argüir, direito de retenção pelas mesmas;

CLÁUSULA SETIMA – VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 6.649 de 16/05/1979 ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos alugueis, assinam o presente instrumento, na qualidade de fiadores, anteriormente qualificados, e principais pagadores do Locatário, obriga-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 clausula 9ª, e, é extensiva a todas e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes.

- a) fiadores declaram, 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 dos fiadores, obriga-se o Locatário, a dar substituto idôneo, a juíza do Locador dentro de 30 dias sob a pena de incorrer em grave infração contratual com o consequente despejo.

CLÁUSULA NONA – TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

- a) obriga-se expressamente ao Locador a satisfazer: ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, e demais tributos que recaiam sobre o imóvel locado;

CLÁUSULA DECIMA – DO VALOR, REAJUSTE E PRAZO PARA OS PAGAMENTOS:

- a) O valor total da presente contato é de R\$ R\$ 7.200,00(sete mil e duzentos reais). conforme discriminado no quadro abaixo

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	1840 - Locação de Imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social.	MESES	10	720,00	7.200,00

- b) fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos alugueis mensais pontualmente até o dia 05 de cada mês subsequente ficando esclarecido que, passado este prazo



estará em mora sujeito às penas impostas neste contrato. Após o dia 05 do mês seguinte ao vencimento, o(s) LOCADOR(ES) poderá(ão) enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da Locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o LOCATÁRIO também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes; Parágrafo Único - Havendo atraso no pagamento, desde que não decorra de ato ou fato atribuível ao Locador, aplicar-se-á o índice do IPCA, a título de compensação financeira, que será o produto resultante da multiplicação desse índice do dia anterior ao pagamento pelo número de dias em atraso, repetindo-se a operação a cada mês de atraso.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 5% (cinco por cento) que será sempre paga 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 reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como 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 sejam os seus domicílios.

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

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- a) As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do(a) CONTRATANTE, na dotação orçamentária: 306 - 4 . 4002 . 8 . 244 . 21 . 2.49 . 0 . 339036 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física ficando o saldo pertinente aos demais exercícios a ser empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, caso seja necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

- a) O presente contrato poderá ser alterado, nos casos previstos no artigo 65 da Lei n.º 8.666/93, desde que haja interesse da Administração do CONTRATANTE, com a apresentação das devidas justificativas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO, BASE LEGAL E FORMALIDADES

- a) Este Contrato encontra-se subordinado a legislação específica, consubstanciada na Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas posteriores alterações, e, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.
- b) fica eleito o Foro da Comarca de Apodi, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.
- c) Para firmeza e como prova de haverem as partes, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo.



RODOLFO FERNANDES
PREFEITURA MUNICIPAL

Estado do Rio Grande do Norte
Município de Rodolfo Fernandes
Secretaria Municipal de
Administração e Planejamento
Rua Manoel Nobre, 49 - Centro -
CEP 59830-000

CNPJ Nº. 08.153.819/0001-09
Fone (84) 3373-2001
Email: pmrodolfofernand@uol.com.br



Alguns Artigos da Nova Lei do Inquilinato nº 8.245/91 – DOU de 21/10/91

Artigo 17 – É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

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

Artigo 37 – No contrato de locação pode o Locador exigir do Locatário as seguintes modalidades de garantia:

- a) Caução b) Fiança c) Seguro de fiança

Locatícia.

Artigo 42 - Não estando à locação garantida por qualquer das modalidades, o Locador poderá exigir do Locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia do mês vincendo.

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, independente de notificação ou aviso.

Fundo Mun. de Assistência Social de Rodolfo Fernandes
CNPJ(MF): 14.768.003/0001-84
CONTRATANTE

Rodolfo Fernandes/RM 01/03/2018.

Francisco Das Chagas de Freitas
CNPJ/CPF: 202.651.314-72
CONTRATADO(A)

Testemunhas:

1.

CPF: 016.781.424-92

2.

CPF: 094.692.644-20