



PA 057/2022

DL 032/2022

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**CONTRATO 045/2022**

Contrato celebrado entre o **MUNICÍPIO DE CHUVISCA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ sob n.º 01610869/0001-10, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, **JOEL SANTOS SUBDA**, brasileiro, solteiro, portador de RG 1075809234 e CPF sob n.º 004.763.250-05, com domiciliado na Estrada Costa da Pitanga, Interior, neste Município, CEP 96193-000, fone (51) 3611-7094 denominado de **LOCATÁRIO** e, de outro lado : José Carlos Zaykowski, casado, portador de RG 7055299783 e CPF 896.423.410-34, residente na Estrada Caititu, Interior, Chuvisca/RS, CEP 96193-000, **LOCADORES**, para locação do objeto descrito na Cláusula Primeira.

O presente contrato tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, constante do Processo Administrativo nº 057/2022 de Dispensa de Licitação, regendo-se pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e legislação pertinente e, no que couber pela Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas cláusulas a seguir expressas:

**DO OBJETO:**

**Cláusula 1<sup>a</sup>** - O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Av. 28 de dezembro, s/n, Centro, Chuvisca/ RS, com área de 116,06 m<sup>2</sup> do prédio para o Conselho Tutelar.

**Cláusula 2<sup>a</sup>** - O imóvel descrito na Cláusula 1<sup>a</sup> será entregue em perfeitas condições de higiene e habitualidade, conforme Laudo de Vistoria integrante deste ajuste, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo e restituí-lo desta forma.

**DAS BENFEITORIAS:**

**Cláusula 3<sup>a</sup>** - O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde logo autorizado a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel, conforme projeto anexo. As benfeitorias necessárias são indenizáveis independentemente de autorização.

**Parágrafo primeiro.** As benfeitorias úteis dependem de autorização do LOCADOR, são passíveis de indenização e permitem a retenção do imóvel pelo LOCATÁRIO.

As demais alterações ou benfeitorias ditas voluptuárias feitas com prévio consentimento do LOCADOR, poderão integrar o imóvel, desde que indenizadas, ou serem retiradas pelo LOCATÁRIO, quando não afetarem a estrutura e a substância do imóvel.

**Parágrafo segundo.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, ao termo do contrato, sem prejuízo das obrigações de restituição do imóvel nas condições em que foi recebido.

**DO PREÇO:**

**Cláusula 4<sup>a</sup>** - O valor mensal do aluguel do imóvel é de **R\$ 1.100,00 (mil e cem reais)**.

**Parágrafo primeiro.** O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IGPM.

**Parágrafo segundo.** O pagamento será efetuado até o 10º(décimo) dia útil do mês subsequente.

**DOS TRIBUTOS E DEMAIS DESPESAS**

**Cláusula 5<sup>a</sup>** - Caberá ao LOCATÁRIO o pagamento das despesas ligadas à efetiva utilização do imóvel, tais como água, esgoto, luz, gás e telefone, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

**Cláusula 6<sup>a</sup>** - Caberá ao LOCADOR o pagamento de impostos relativos à propriedade do imóvel e taxas correlatas de administração imobiliária, bem como das despesas extraordinárias de condomínio e o prêmio de seguro complementar contra fogo.



## DA VIGÊNCIA

**Cláusula 7<sup>a</sup>** - O presente contrato terá vigência de 12(doze) meses a contar 01 de Junho de 2022 até 31 de Maio de 2023, podendo ser prorrogado.

## DO RECURSO FINANCEIRO

**Cláusula 8<sup>a</sup>** - As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária própria.

## DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

**Cláusula 9<sup>a</sup>** - São deveres do locador:

1. entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
2. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
3. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
4. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
6. fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
7. pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
8. pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
9. exibir ao locatário os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
10. pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

**Cláusula 10<sup>a</sup>** – São deveres do locatário:

1. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
2. servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
3. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
4. levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
6. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
7. entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Chuvisca  
Comissão de Licitações

8. pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
9. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
10. cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
11. pagar as despesas ordinárias de condomínio.

#### DA RESCISÃO

**Cláusula 11<sup>a</sup>** - Este contrato poderá ser rescindido:

1. por acordo entre as partes;
2. por venda do imóvel objeto da locação;
3. em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
4. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

**Parágrafo único.** Fenda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do LOCADOR.

#### DO FISCAL E DA EFICÁCIA

Cláusula 12<sup>a</sup>- O fiscal do contrato é a Sr<sup>a</sup>. Elisangela Biedzicki Avila.

**Cláusula 13<sup>a</sup>** - O presente contrato somente terá eficácia após a publicação da respectiva súmula na imprensa oficial, conforme o disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei 8666/93.

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Cláusula 14<sup>a</sup>** - O imóvel objeto da presente locação deve estar livre de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

#### DO FORO

**Cláusula 15<sup>a</sup>** - Fica eleito o Foro da Comarca de Camaquã/RS para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

Chuvisca, 01 de Junho de 2022.

Sr. José Carlos Zaykowski  
CPF: 896.423.410-34  
LOCADOR

Joel Santos Subda  
CPF: 004.763.250-05  
LOCATÁRIO