



PA 0110/2022

DL 057/2022

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATO 077/2022

Termo celebrado entre o **MUNICÍPIO DE CHUVISCA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ sob n.º 01610869/0001-10, representado neste ato pelo Sr. Rudi Nei Dalmolin, Secretário Municipal de gestão pública, de acordo com a delegação de competência que dispõe o Decreto 1.507 de 16 de agosto 2022, denominado de **LOCATÁRIO** e, de outro lado: **HELIO ROBERTO RACKOW**, brasileiro, casado, portador de RG 4035819053 e CPF 588.380.310-53, residente e domiciliado na Av. 28 de Dezembro s/nº, neste Município, denominado **LOCADOR**, para locação do objeto descrito na Cláusula Primeira.

O presente termo tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, constante do Processo Administrativo nº 110/2022 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, alterando as cláusulas 4^a e 7^a, a seguir expressas:

DO OBJETO:

Cláusula 1^a - O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Avenida 28 de Dezembro, s/n, Centro, Chuvisca, com área do prédio de 290,30m² e com área do pátio de 350,00 m², destinado ao uso e funcionamento do CRAS.

Cláusula 2^a - O imóvel descrito na Cláusula 1^a 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^a - 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^a - O valor mensal do aluguel do imóvel é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)** mensais.

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^a - 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^a - 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 7ª - O presente contrato terá vigência de 12(doze) meses a contar 01 de Dezembro de 2022 até 30 de Novembro de 2023, podendo ser prorrogado.

DO RECURSO FINANCEIRO

Cláusula 8ª - As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária própria.

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 9ª - 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 10ª – 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^a - 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^a - O fiscal do contrato é a Sr^a. Elisangela Biedzicki Avila Toledo

Cláusula 13^a - 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^a - 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^a - Fica eleito o Foro da Comarca de Camaquã/RS para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

Chuvisca, 29 de novembro de 2022.

Helio Roberto Rackow
LOCADOR

Rudi Nei Dalmolin
LOCATÁRIO