

CONTRATO Nº 100/2010

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM AELSON NILO DA SILVA E O MUNICÍPIO DE CUMARU (PE).

LOCADOR: AELSON NILO DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, cadastrado sob CPF/MF nº 058.056.754-04, portador da Cédula de Identidade nº 5.671.200 SSP/PE, residente e domiciliado no Sítio Serra do Umari, 10 - Zona Rural – Cumaru (PE).

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE CUMARU (PE), pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 11.097.391/0001-20, com sede na Rua João de Moura Borba, nº 224, Bairro Centro, cidade de Cumaru, Estado de Pernambuco, CEP.: 55.655-000, neste ato representado legalmente por seu Prefeito, **Eduardo Gonçalves Tabosa Júnior**, brasileiro, casado, Agente Público, cadastrado sob CPF/MF nº 394.032.114-15, residente e domiciliado também na cidade de Cumaru (PE).

As partes pactuantes, acima individualizadas, doravante denominadas simplesmente de **Locador** e **Locatário**, respectivamente, celebram entre si, através do presente instrumento particular, Contrato de locação de imóvel residencial.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O **Locador** conferirá ao **Locatário**, no ato da subscrição do presente contrato, a título oneroso, a locação do imóvel de sua propriedade, tipo casa, localizado no Sítio Serra do Umari, 10 Zona Rural de Cumaru, estado de Pernambuco.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO

O objeto da locação, descrito na cláusula anterior, destinar-se-á a instalação da Escola Eumênia de Oliveira Gonçalves, na comunidade do Sítio Serra do Umari Zona Rural, no Município de Cumaru-PE. Em virtude do conserto das instalações físicas do prédio oficial da referida escola.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LOCAÇÃO

O prazo de vigência do presente Contrato é de 04 (quatro) meses, com início a partir de 01/09/2010, e término no dia 31/12/2010.

Parágrafo Primeiro. O Contrato continuará vigente em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse do imóvel objeto da presente locação, obrigando-se o **Locador** a fazer constar na escritura e no registro imobiliário competente a existência deste Contrato, de modo que o terceiro adquirente também fique obrigado integralmente por suas cláusulas e condições.

Parágrafo Segundo. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento, o **Locatário** terá preferência para adquirir o imóvel objeto da locação, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **Locador** dar-lhe conhecimento prévio do negócio mediante notificação extrajudicial, conforme a comunicação prevista neste contrato.

Parágrafo Terceiro. A comunicação prevista no item acima deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que poderá ser examinada a documentação pertinente.

Parágrafo Quarto. Obriga-se o **Locatário**, ao término da locação, a devolver o imóvel objeto da mesma livre e desimpedido de coisas e pessoas, podendo ser exigida a sua entrega no mesmo estado em que o **Locatário** o recebeu.

Parágrafo Quinto. Ao **Locatário** é reservado o direito de, no interesse coletivo de seus serviços, denunciar, para fins rescisórios, o Contrato, em prazo inferior ao pactuado, observando-se as seguintes condições:

- a) Durante o primeiro trimestre de vigência, a qualquer tempo, mediante correspondência protocolizada, telegrama com aviso de recebimento ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, arcando com o pagamento de multa e indenização no valor total correspondente a 01 (uma) vez o valor do aluguel mensal vigente, mediante denúncia formal com antecedência de 90 (noventa) dias.
- b) Após o primeiro prazo de vigência, durante as eventuais prorrogações, em qualquer tempo, mediante denúncia formal com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem o pagamento de quaisquer multas ou indenização.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESOLUÇÃO

O presente Contrato também poderá ser rescindido por iniciativa do **Locatário**, sem qualquer penalidade, diante das seguintes hipóteses:

Parágrafo Primeiro. Quando não forem concedidas ao **Locatário**, ou forem cassadas, as licenças, autorizações e ou alvarás cuja existência constitua pressuposto necessário à utilização do imóvel na finalidade para a qual foi locado.

Parágrafo Segundo. Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no parágrafo anterior, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, em virtude de força maior, reconhecida desde já pelas partes, ficando o **Locatário** isento do pagamento de qualquer multa ou indenização.

CLÁUSULA QUINTA – DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ 200,00 (duzentos reais).

Parágrafo Primeiro. Pelo fato de a presente locação ser inferior a 01 (um) ano, o valor do aluguel não será reajustado por índice algum, porém se por ventura houver renovação, esta se dará com

base na variação do IPC-FIPE, calculada entre o primeiro mês do período de reajuste considerado e o primeiro mês do período de reajuste seguinte.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de extinção do índice supra mencionado, prevalecerá o índice que o tenha substituído legalmente, admitindo-se outro critério de reajustamento de valores locatícios que vier a ser fixado por lei ou autoridade administrativa competente.

Parágrafo Terceiro. O aluguel mensal será pago pelo **Locatário**, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, mediante cheque administrativo nominal ao **Locador**, ficando desde já estabelecido que quaisquer alterações nos dados da conta bancária ora indicada deverão ser previamente solicitadas/indicadas ao **Locatário**, pelo **Locador**, por escrito.

Parágrafo Quarto. O comprovante do depósito bancário do valor do aluguel, ou documento equivalente, servirá como recibo do pagamento do mesmo.

Parágrafo Quinto. Em caso de mora do **Locatário** no pagamento do aluguel, o valor deste será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) ao mês.

Parágrafo Sexto. O **Locatário** estará isento de multa ao fazer o pagamento no dia útil imediatamente posterior à data aprazada, sempre que no dia do vencimento não houver expediente bancário.

CLÁUSULA SEXTA – DOS TRIBUTOS E DEMAIS DESPESAS

O **Locatário** será responsável pelo pagamento dos encargos e/ou tributos que lhe couberem, na forma da Lei, proporcionalmente ao objeto da locação, ficando desde já estabelecido que o pagamento do IPTU será de responsabilidade do **Locador**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A introdução de benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, ou alterações das já existentes no imóvel deverão ser comunicadas, por escrito, ao **Locador**, cabendo ao **Locatário**, ao executá-las, observar as disposições legais e regulamentares vigentes, bem como a segurança e estabilidade da edificação.

Parágrafo Primeiro. Mediante prévia negociação entre as Partes, as benfeitorias necessárias que porventura tenham sido introduzidas pelo **Locatário** somente serão indenizáveis pelo **Locador** se, comprovadamente, proporcionarem valorização do preço de mercado do imóvel.

Parágrafo Segundo. As obras de urgência independem do consentimento do **Locador**, podendo ao **Locatário** executá-las de imediato, evitando a deterioração do imóvel, comunicando posteriormente sua realização, por escrito, ao **Locador**, devendo relacioná-las com especificação e minúcias, apontando as circunstâncias e a época em que foram efetuadas, devendo ser comprovadas através de documentação própria.

Parágrafo Terceiro. As benfeitorias desmontáveis ou removíveis poderão ser introduzidas e retiradas a qualquer tempo pelo **Locatário**, ficando este obrigada a recompor as partes eventualmente danificadas.

Parágrafo Quarto. Obriga-se o **Locatário**, durante o prazo da locação, a manter o imóvel em bom estado de asseio, limpeza e conservação, cumprindo todas as exigências sobre tal emanadas das autoridades administrativas, correndo por sua conta as obras para tanto necessárias, excetuando-se as que importem na segurança da edificação ou na manutenção de suas condições estruturais.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Responsabiliza-se o **Locatário**, desde que comprovada sua participação, civilmente, por danos materiais e ou pessoais, na hipótese de ocorrer qualquer sinistro contra o **Locador** e/ou terceiros, em decorrência do exercício de suas atividades relativas a este Contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS COMUNICAÇÕES

As Partes concordam que quaisquer correspondências ou notificações adotarão obrigatoriamente a forma escrita, com o prazo que mencionarem sendo computado somente após a protocolização (aviso de recebimento) do respectivo destinatário.

Parágrafo primeiro. As correspondências mencionadas nesta cláusula terão validade e eficácia somente se protocoladas, mediante recibo, pelos seguintes destinatários:

- a) **LOCADOR:** AELSON NILO DA SILVA, Sítio Serra do Umari, 10 Zona Rural - Cumaru/PE CEP 55.655-000.
- b) **LOCATÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU, Rua: João de Moura Borba, nº 224, Centro - Cumaru/PE CEP 55.655-000 - Telefone: 81. 36441156.

Parágrafo Segundo. Qualquer alteração nos endereços mencionados no item anterior deverá ser comunicada imediatamente e por escrito à outra Parte, sob pena da Parte omissa arcar com os ônus decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

É facultado ao **Locador** vistoriar o imóvel ora locado, a fim de se certificar do tratamento dispensado pelo **Locatário** ao mesmo, mediante prévio aviso de no mínimo 72 (setenta e duas) horas, sempre no horário comercial.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de o acesso ao imóvel/área locado depender de passagem em propriedade do **Locador**, este se obriga desde já a não criar obstáculos de nenhuma espécie aos profissionais e representantes do **Locatário**, em qualquer dia e horário, desde que devidamente identificados, para que procedam à manutenção, conservação, reparos e fiscalização nos equipamentos instalados e na própria área locada.

Parágrafo Segundo. Verificado o descumprimento, pelo **Locador**, da obrigação estabelecida no parágrafo acima, este ficará sujeito ao pagamento de multa diária de 10% (dez por cento) do valor do aluguel, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

Parágrafo Terceiro. A alteração da razão social do **Locatário** ou transferência de sua sede não alterará os direitos e garantias previstos neste Contrato, devendo a mesma notificar o **Locador** através de correspondência protocolizada, telegrama com aviso de recebimento ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Quarto. O **Locador** garante ao **Locatário** o regular exercício de todos direitos assegurados no presente instrumento, responsabilizando-se por todos os atos praticados por terceiros que venham a ocupar, sob qualquer título, o imóvel objeto da presente locação.

Parágrafo Quinto. O não exercício, pelas Partes, de direitos garantidos por lei ou por este Contrato, seus anexos e documentos aplicáveis, não significará renúncia ou novação, podendo as partes exercê-los a qualquer momento.

Parágrafo Sexto. Esta locação é regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Locador e **Locatário** elegem o Foro da Comarca de Cumaru (PE) para dirimir qualquer dúvida por ventura oriunda deste termo.

E por estarem justas e pactuadas, assinam as partes o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor, perante 02 (duas) testemunhas que a tudo assistiram.

Cumaru (PE), 01 de setembro de 2010.

AELSON NILO DA SILVA
Locador

MUNICÍPIO DE CUMARU
Locatário

Testemunhas:

NOME: _____

RG nº _____

CPF nº _____

NOME: _____

RG nº _____

CPF nº _____