

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO Nº 53/2020

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CEDRAL, E
FERNANDO HENRIQUE MARINELLI.**

De um lado, **MUNICÍPIO DE CEDRAL**, entidade de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 45.093.663/0001-36, estabelecida na Avenida Antonio dos Santos Galante, nº 429, bairro Centro, CEP 15.895-000, nesta cidade de Cedral-SP, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS**, portador do RG nº 8.384.343-7 e do CPF nº 077.503.008-21, doravante denominado(a) LOCADOR (A), e, de outro lado, **FERNANDO HENRIQUE MARINELLI**, portador(a) do RG nº 42.360.473-9 SSP-SP, e do CPF nº 369.397.128-52, doravante designado LOCATÁRIO, em observância às disposições do art. 565 a art. 578 do Código Civil bem como da Lei Municipal nº 1.761 de 30 de Novembro de 2001, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Avenida da Saudade, nº 62, Bairro Centro, no Município de Cedral-SP, cadastro municipal nº 11200, registrado sob o nº 41.335, junto ao 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, mediante as cláusulas a seguir enumeradas, que as partes se comprometem a cumprir.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDAMENTO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 1.º da Lei Municipal nº 1.761 de 30 de Novembro de 2001, o qual autoriza o Poder Executivo a “locar imóveis residenciais pertencentes ao patrimônio público municipal, em favor de servidores da municipalidade local, mediante desconto em folha de pagamento”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.1.8. Resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responder pelos vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

3.1.9. Caso o LOCATÁRIO empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do LOCATÁRIO, poderá o LOCADOR, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a: (art. 569 do Código Civil).

4.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

4.1.7. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e demais encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 2º da Lei nº 1.761 de 30 de Novembro de 2001.

4.1.10. Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel objeto de locação sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 578 do Código Civil.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de 176,00 (cento e setenta e seis reais), perfazendo o valor de preço global anual de R\$ 2.112,00 (dois mil cento e doze reais) pela duração de 12 (doze) meses, conforme cláusula 8.1.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante desconto em folha de pagamento do LOCATÁRIO, nos termos do art. 1º da Lei nº 1.761 de 30 de Novembro de 2.001.

7.2. Os descontos efetuados em folha de pagamento do LOCATÁRIO, referentes ao valor do aluguel mensal, reverterá em renda para o município dentro da receita orçamentária própria, nos termos do art. **5º da Lei nº 1.761 de 30 de Novembro de 2.001.**

7.3. A LOCADORA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCATÁRIO, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de 01/12/2020 e encerramento em 31/12/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Caso o imóvel objeto do presente contrato seja alienado durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro, conforme estabelece artigo 576 do Código Civil.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento por qualquer das partes, sujeitará o infrator, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de **2% (dois por cento.)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de **10% (dez por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

11.2. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCADORA, observado o princípio da proporcionalidade.

11.3. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **10 (dez.) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela parte prejudicada.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. A LOCADORA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCATÁRIO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCADORA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.1.2. Perderá a condição de LOCATÁRIO o servidor que, nos termos do artigo 4º da Lei 1.761 de 30 de Novembro de 2001:

- a. Adquirir outro imóvel;
- b. Pelo falecimento;
- c. Pelo desligamento funcional da Prefeitura Municipal;
- d. Pela concessão de aposentadoria;
- e. No caso de dissolução da sociedade conjugal, deixar o imóvel.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas no Código Civil, nos arts. 565 a 578 e também na Lei nº 1.761 de 30 de Novembro de 2001, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São José do Rio Preto-SP, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Prefeitura Municipal de Cedral, 25 de novembro de 2020; 90.º ano de Emancipação Político- Administrativa.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CEDRAL
Locadora
PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS
Prefeito Municipal

FERNANDO HENRIQUE MARINELLI
Locatário

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:

Nome:
RG: