

CONTRATO Nº 060/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTA ROSA E ANA MARIA KIELING DE MORAES.

LOCADOR (A): ANA MARIA KIELING DE MORAES, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF nº 752.298.460-20 e Carteira de Identidade nº 1028399168, residente e domiciliada à Rua 25 de Julho, 511, Centro, na cidade de Santo Ângelo/RS.

LOCATÁRIO (A): FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE SANTA ROSA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 01.273.946/0001-94, com sede à Rua Boa Vista nº 401, Centro, na cidade de Santa Rosa/RS, neste ato representado por seu presidente, Sr. **LUÍS ANTÔNIO BENVENÚ**, brasileiro, convivente em união estável, médico, inscrito no CPF nº 484.579.900-63 e portador do RG nº 6028667423;

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, os signatários que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si, ajustada a presente locação, em conformidade com a Lei de Licitações nº 8.666/93 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91, com suas alterações posteriores, processo administrativo da FUMSSAR, nº 1686/14, de 15/04/2014, Edital de Dispensa Licitação nº 08/2014, de 21, de maio de 2014, e mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam saber.

1º- O (a) Locador (a) se obriga, neste ato, a dar em locação ao (a) Locatário (a), o imóvel de sua propriedade, localizado na **Rua Almirante Cabral, esquina Rua Borges Fortes, 216, apto 404 (com estacionamento)**, Centro, na cidade de Santa Rosa (RS).

2º- O prazo do presente contrato de locação é de **12 (doze) meses, a iniciar no dia 21 de maio de 2014 e a terminar no dia 20 de maio de 2015**, data em que o (a) locatário (a) independente de notificação ou aviso, se obriga a restituir o imóvel locado, livre e desembaraçado, sendo que as melhorias que fizer no imóvel quer sejam benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, fica convencionado entre as partes contratantes, que estas não serão indenizáveis, integrando as mesmas ao imóvel locado.

Parágrafo Único: O (a) locatário (a) obriga-se juntamente com o Locador (a) ou representante deste, a assinar o laudo de vistoria anexando a este contrato, observando-se as condições reais do imóvel. Havendo pintura nova, esta deverá ser feita na mesma cor e marca utilizadas pela (a) locador (a). O imóvel possui pintura interna nova.

3º - O aluguel inicial mensal é de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**, mais encargos legais e contratuais, e se vence no último dia de cada mês, devendo ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, em moeda corrente, na Imobiliária Bernardi, sito à Rua Cristóvão Colombo, nº 261, sala 12, nesta cidade. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro deste prazo serão corrigidos pela correção monetária, até o dia do efetivo pagamento, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o montante, passando a cobrança a ser feita por advogado, e poderá resultar no imediato ajuizamento da Ação de Despejo.

Se os aluguéis forem pagos por meio de cheques, a quitação do aluguel fica condicionada à efetiva compensação dos respectivos cheques.

Caso a multa por atraso não for paga no mês em que houver o atraso, será incluído o valor da multa no aluguel do mês seguinte.

Parágrafo Único: O valor do aluguel de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**, será reajustado, no período mínimo de um ano permitido pelo governo federal mediante a aplicação da variação do IGP-M Fundação Getúlio Vargas, ou no caso de extinção do mesmo a aplicação da variação dos índices de reajuste legal relativa a tal período. Na hipótese do não pagamento do aluguel mensal na data determinada, o locatário (a) pagará acréscimo de multa no valor de 10% ao mês sobre o total devido. Após o dia 10 do mês seguinte ao vencimento o locador (a), poderá enviar o (s) recibo (s) de alugueis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o (a) Locatário (a) também pelos honorários do advogado, mesmo que a cobrança se opere extrajudicialmente. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias ficará sujeito as penas impostas contratualmente na clausula 13°.

4°- A presente locação tem a **finalidade Residencial** estando proibida qualquer alteração desta destinação, salvo mediante concordância expressa do (a) locador (a), o referido imóvel será utilizado por **WALTER OSVALDO ROMERO**, estrangeiro, solteiro, médico, inscrito no CPF nº 067.412.561-25 e portador do RNE nº 42.939.2.

5°- O (a) locatário (a), obriga-se ao **pagamento dos impostos, taxas de água, luz e condomínio**, bem como o porte bancário, que indicam ou venham a incidir sobre o imóvel, **especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU**, junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita junto ao respectivo recibo; todavia, se neste não constarem, deverá o Locatário (a) pagá-los pontualmente às repartições Públicas competentes, ao Síndico, ou à Administradora do Condomínio, conforme o caso, e apresentar o comprovante de pagamento sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no artigo 1.208 do Código Civil, artigo 13 da lei número 4591/64 (Lei do Condomínio em Edificações) e no artigo 22, VIII, da Lei do inquilinato número 8245/ 18.10.1991.

6°- O (a) locatário (a) ou seu representante, que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que foram exigidos por ocasião da entrega do imóvel, constatados na vistoria realizada, terá o prazo de quinze dias para executá-los. A não devolução das chaves no prazo ora fixado, dará ao locador o direito de entrar na posse do imóvel.

7°- Se o (a) locador (a) manifestar a intenção de vender o imóvel locado, o (a) locatário (a) se obriga a permitir que as pessoas interessadas na compra o visitem, se não quiser exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros.

Parágrafo Único: O (a) locador (a) pagará ao corretor a porcentagem de 10% do valor da locação à título de honorários pela administração, ficando vinculado o contrato e o pagamento dos honorários até a desocupação do imóvel, mesmo após o vencimento do contrato, tendo em vista a renovação automática do mesmo.

8º- O locatário (a) faculta ao (a) locador (a) o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

9º- Se houver desapropriação do imóvel locado ressalva-se o direito do (a) Locatário (a) de reclamar do poder expropriante a indenização pelos prejuízos porventura sofridos.

10º- Não será permitida a transferência deste contrato nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, nem a ocupação por pessoas **além da nominada na cláusula quarta**, sem previa autorização escrita do (a) locador (a).

11º- Se houver incêndio ou acidentes, que conduza a reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízos da responsabilidade do (a) locatário (a) se o fato não ocorreu por sua culpa.

12º-Toda e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá obrigatoriamente ser feita por escrito, mediante Termo Aditivo.

13º- Antes do vencimento do prazo ajustado no atual contrato, não poderá o (a) Locador (a) retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do (a) Locatário (a) e nem poderá esse último devolvê-lo ao locador, antes de 06 (seis) meses do ajustado, sob pena de pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel vigente por ocasião.

14º-Fica estipulada a multa no valor de três (03) aluguéis mensais, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo infração às clausulas deste contrato, facultando-se a parte inocente o direito de considerar rescindida a locação independente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: As despesas para sanar os estragos causados no imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo (a) locatário (a) serão por ele (a) pagas à parte, não se incluindo na multa acima estipulada.

Parágrafo Segundo: A venda do imóvel não constitui infração ao contrato desde que é dada a oportunidade ao (a) locatário (a) de exercer seu direito de compra.

Parágrafo Terceiro: A eventual tolerância para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos alugueis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o (a) locatário (a), ou seu representante aleguem novação.

15º- O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes e se renovará automaticamente por tempo indeterminado, período em que ficará facultado ao (a) locatário (a) o direito de rescindi-lo, desde que notifique por escrito ao (a) locador (a), no mínimo trinta dias antes da efetiva entrega das chaves.

16º - O inadimplemento de uma única parcela referente ao aluguel descrito na cláusula terceira, acarretará o vencimento das demais, tornando o contrato vencido e consequentemente apto a ensejar sua excoutoriedade judicial, bem como a aplicação de multa

prevista no Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira, pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios;

17º - As despesas realizadas por força deste Contrato correrão à conta da seguinte rubrica orçamentária: 16.02.10.301.0301.2.146.3.3.90.36.

18º - As partes elegem o Fórum da Comarca de Santa Rosa que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato.

19º - Os corretores, não são responsáveis pelo pagamento do aluguel no caso de atraso de pagamento pelo inquilino e sim na agilização da cobrança, emitir letra de cambio para protesto e posteriormente o ajuizamento da cobrança do aluguel e despejo do inquilino, sendo que as custas judiciais, honorários, serão por conta do (s) locador (a).

E, assim, por estarem justos e convencionados, as partes assinam o presente instrumento particular de contrato de locação, em três vias de igual teor, na presença das testemunhas, que subscrevem depois de lido e achado conforme.

Santa Rosa, 21 de maio de 2014.

LOCADOR: _____
Nome: Ana Maria Kieling de Moraes
CPF: 752.298.460-20

LOCATARIO: _____
Nome: Fundação Municipal de Saúde Santa Rosa
Luís Antônio Benvegnú
CPF: 484.579.900-63

Testemunhas:

1) _____
Nome:
CPF:

2) _____
Nome:
CPF: