

CONTRATO Nº 061/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTA ROSA E RUTE VILMA FEHLAUER KAPPEL.

LOCADOR (A): RUTE VILMA FEHLAUER KAPPEL, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF nº 411.161.350-00, residente e domiciliada à Rua Francisco Timm, nº 292, Centro, na cidade de Santa Rosa, RS.

LOCATÁRIO (A): FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE 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;

SUBLOCATÁRIO/OCUPANTE: O imóvel objeto da locação será ocupado pelo Sr. **SERGIO ERNESTO ROMAN**, médico, inscrito no CPF sob nº 067.884.431-30, e sob responsabilidade da Locatária.

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 09/2014, de 21, de maio de 2014, e mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam saber.

1) OBJETO: Uma locação de natureza residencial do **apartamento nº 201, Edifício Dona Laaura, sito à Rua Mauá, 144, nesta cidade de Santa Rosa, RS**, pelo qual o(a) LOCADOR(A), confere todos os poderes para administração do referido imóvel a Sra. Cleonice Volkweis Aver, brasileira, casada, corretora de imóveis, inscrita no CRECI/RS sob nº 18.330, com escritório situado na Rua Cristo Cristóvão Colombo, nº 171, centro, Santa Rosa, RS, mediante as seguintes cláusulas e condições:

2) PRAZO: O prazo de locação é **de 12 (doze), meses, iniciando-se em 21/05/2014) e cessando de pleno direito em 20/05/2015**, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento de contrato.

3) VALOR: O aluguel inicial (mensal), no período dos doze primeiros meses é de **R\$700,00 (setecentos reais)**.

4) TAXAS/IMPOSTOS: A Locatária pagará igualmente as taxas referente ao consumo de luz, condomínio e IPTU.

5) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento do aluguel deve ser feito até o dia 12(doze) do mês seguinte, em moeda corrente nacional, junto a **CA-IMÓBILAIRIA**. Os aluguéis que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, até o efetivo pagamento e acrescido de multa contratual e convencional de 10%

(dez por cento), e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo LOCADOR(ES), e/ou pela Administradora do imóvel, onde, desde já, concorda a LOCATÁRIO(A) em arcar com honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos e, ainda, sujeitando-se aos trâmites de cobrança acumulada com pedido de despejo.

6) VALOR DE ADMINISTRAÇÃO: Fica desde já autorizada a corretora e administradora Sra. Cleonice Volkweis Aver, CRECI/RS nº 18.330, a descontar o percentual de 10% do valor percebido de aluguel a título de pagamento pela administração do referido imóvel.

7) REAJUSTE: O aluguel convencionado nesta cláusula será reajustado após o término dos 12 meses, e de acordo com a variação do índice do IGP-M/FGV, acumulado desde o início do Contrato. Fica expressamente convencionado que se, na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, venha a ser extinto o índice de atualização locatícia escolhido, será o mesmo substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

8) RUBRICA ORÇAMENTÁRIA: 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 – Outros Serviços e Terceiros – Pessoa Física.

9) PRORROGAÇÃO DO PRAZO: Findo o prazo ajustado na Cláusula Segunda, **havendo interesse das partes, poderá ser prorrogado pelo mesmo período o contrato celebrado, e nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas, mediante Termo** Aditivo. Poderá, também, o(a) LOCADOR(A) solicitar a rescisão do contrato, concedendo ao(a) LOCATÁRIO(A) o PRAZO PARA A DESOCUPAÇÃO do imóvel de no mínimo de 30 (trinta) dias. Se, NOTIFICADO, o(a) LOCATÁRIO(A) não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará, enquanto permanecer ocupando o imóvel objeto deste contrato o equivalente ao percentual de 50% de acréscimo sobre o valor do aluguel vigente a época do pedido de rescisão do referido contrato.

10) SUB-LOCAÇÃO: Com exceção do médico **Sergio Ernesto Roman e sua família**, fica desde já vedada a sublocação parcial ou total do imóvel locado, sob pena de rescisão do presente Contrato.

11) CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O(A) LOCATÁRIO(A), declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios em boas condições de ser utilizado, conforme discriminado na vistoria em anexo, e que fica fazendo parte integrante do presente contrato.

12) INDENIZAÇÃO: O(A) LOCATÁRIO(A) não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

13) MANUTENÇÃO DO IMÓVEL: O(A) LOCATÁRIO(A), obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo após 05(cinco)dias de vigência do presente contrato exclusivamente por conta do locatário(a), todos os reparos, objetivando a

conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água, esgoto e elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

14) RECLAMAÇÕES: Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao imóvel locado, somente será analisada após ser encaminhada por escrito a LOCADORA ou seu representante, que tomarão as devidas providências em nome e por conta da LOCADORA. Não serão aceitas em qualquer hipótese, reclamações verbais.

15) DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas neste contrato, o aluguel e seus acessórios continuarão vigentes até que o(a) LOCATÁRIO(A) cumpra todas as exigências do(s) LOCADOR(ES) entre as quais estão o de apresentar ao(s) LOCADOR(ES) os comprovantes de pagamento de conta de luz, água, condomínio e IPTU, devendo ao término do presente contrato, ser rescindido todos os contratos firmados junto as Companhia Fornecedora de energia elétrica.

16) PRAZO PARA REPAROS: O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a executar os reparos exigidos neste contrato, no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar do dia em que for o imóvel desocupado, correndo até o término dos reparos os encargos locatários. Não sendo executados os reparos necessários, dentro do prazo, o(a) LOCATÁRIO(A), obriga-se a depositar na tesouraria da Administradora, ou onde esta indicar, o valor correspondente do orçamento apresentado pelo(os) LOCADOR(ES). Não sendo cumpridos os itens acima, os referidos reparos serão realizados por terceiros que ficam, desde já, autorizados pelo(a) LOCATÁRIO(A), e pelo fiador os quais reconhecem como idôneo o orçamento obtido pelo(s) LOCADOR(ES), e cujo valor total se consideram devedores, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução, com base no inciso II, do art. 585 do CPC.

17) BENFEITORIAS: Caso não convier ao(s) LOCADOR(ES) a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A) no dito imóvel ou nas dependências, deverá este(a) removê-las à sua custa, deixando o imóvel e suas dependências no estado em que recebeu na ocasião da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias, por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

18) INFRAÇÃO CONTRATUAL: O não cumprimento de quaisquer cláusulas estipuladas e contratadas caracterizará infração contratual, podendo o(s) LOCADOR(ES), dar(em) por rescindido de pleno Direito o presente contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

18) USO DO IMÓVEL: É destinado exclusivamente a fins residenciais.

19) APARELHOS E EQUIPAMENTOS: A colocação de aparelhos de ar condicionado, antenas, entre outros, na parte externa do imóvel, deverá seguir os padrões já existentes do referido imóvel e/ou convenção de condomínio.



20) RETENÇÃO DE ALUGUEL: O(A) LOCATÁRIO(A) não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas. Quaisquer tolerâncias ou concessões do(s) LOCADOR(ES) para com o(a) LOCATÁRIO(A), quando não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

21) VISTORIA “IN LOCO”: Durante a vigência da locação fica assegurado ao(s) LOCADOR(ES) e ADMINISTRADORA o direito de visita ao imóvel para verificação do seu estado.

22) MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL: A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste Contrato sujeitará ao infrator multa equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis.

23) DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO TÉRMINO DO CONTRATO: O locatário ficará isento do pagamento da multa contratual com relação ao prazo do contrato (12 meses), caso vier a desocupar o referido imóvel após ter cumprido o prazo mínimo de 06(seis) meses de vigência do mesmo.

24) MEIO AMBIENTE, CONDOMÍNIO E VIZINHANÇA: O(A) LOCATÁRIO(A) assume a responsabilidade de respeitar todas as legislações pertinentes à responsabilidade com relação ao Meio Ambiente, Condomínio e Direito de Vizinhaça, respondendo por qualquer infrações a normas correspondente , isentando a locadora por qualquer responsabilidade civil e criminal por ato praticado pelo não atendimento aos preceitos legais.

25) LAUDO DE VISTÓRIA: O imóvel objeto deste contrato encontra-se em excelente estado de conservação, com suas dependências internas com pintura nova de cor branca, tinta acrílica da marca Suvinil, vidros inteiros, parte elétrica e hidráulica funcionando, cerâmicas todas inteiras, fechaduras funcionando e todas com chaves, dependência entregue limpa. Móveis e utensílios deixados no imóvel e que deverão ser entregues na ocasião da rescisão do presente contrato: 01 balcão MDF cor branca com 02 portas e 04 gavetas com tampa em inox e 01 torneira giratória em inox; 01 geladeira marca pratic 340 de cor marrom com suporte e gaveta danificadas; 01 racke para televisão em madeira de cor marrom c/ 01 porta de vidro; 01 interfone intelbras de cor branca; 01 tanque PVC com torneira; 01 chuveiro fame; 01 botijão de gás grande; 01 fogão marca tropical de 04 bocas de cor branca; Box banheiro em acrílico inteiro; 01 balcão no banheiro com espelho e porta lateral com 02 portas abaixo e uma gaveta, com torneira inox; na cozinha uma fluorescente dupla; na sala suporte duplo com duas lâmpadas; quarto do casal com suporte duplo com duas lâmpadas; quarto solteiro com suporte de uma lâmpada; tomadas de energia elétricas com espelho tipo PVC de cor branca. Fica estipulado o prazo de 05(cinco) dias, a contar do início de vigência do referido contrato para qualquer reclamação sobre as descrições postas desde laudo, após o referido prazo não serão mais feitas alterações referente a presente cláusula, permanecendo a mesma vigente.

26) FORO: As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Santa Rosa RS, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

E, assim, por estarem justos e contratatos, assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, que a seguir vai assinado por 02(duas) testemunhas presenciais, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Santa Rosa, RS, 21 de maio de 2014.

Rute Vilma Fehlauer Kappel
LOCADORA

FUMSSAR
LOCATÁRIA

ADMINISTRADORA:

Cleonice Volkweis Aver
Creci/RS.18.330

Testemunhas:

1) _____
Nome:
CPF:

2) _____
Nome:
CPF: