



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

QUADRO DE INFORMAÇÕES

1 – PARTES

1.1 – LOCADORA: Sra. **SIMONETE SONAGLIO**, brasileira, casada, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 704592014 SSP/RS, inscrita no CPF sob o nº 912.008.220-72, residente e domiciliada na rua Treze Amio, S/N, Centro, Itupiranga-PA.

1.2 – LOCATÁRIO: **MUNICÍPIO DE ITUPIRANGA**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, CNPJ-MF, Nº **11.851.575/0001-34**, aqui representado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. **ANTÔNIO HELDER TAVARES CRUZ**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 369.363.913-20, residente e domiciliado Rua São Geraldo, 787, Itupiranga-Pa.

2 – OBJETO

Por este instrumento particular, as partes nomeadas e qualificadas no campo “1” acima, que passam, doravante, e respectivamente, a serem denominadas apenas locador e locatário, ajustam entre si o aluguel para fim residencial do imóvel descrito no campo “3” abaixo, que será regido pelas condições e cláusulas estipuladas abaixo, em consonância com os ditames das Leis n. 8.245 de 1991 e n. 10.406 de 2002.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma casa situada no Ramal Itupiranga, S/N - (Título Definitivo nº 0123) - Bairro Mutirão, Itupiranga/PA.

CLÁUSULAS DESTE CONTRATO

CONTRATO Nº 20150063

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O presente contrato de locação é firmado pelo prazo de 06 (seis) meses, iniciando em **02/06/2015** e terminando em **31.12.2015**, independentemente de notificação ou aviso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A locação presumir-se-á prorrogada por prazo indeterminado se, findo o prazo aqui ajustado, o locatário permanecerem no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, de acordo com o §1º do art. 46 da Lei n. 8.245 de 1991. [P11]

PARÁGRAFO SEGUNDO: É permitido ao locatário desocupar o imóvel depois de transcorridos 06 (seis) meses de contrato ou quando prorrogado por tempo indeterminado,



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

independente do pagamento de multa, desde que não tenha(m) infringido nenhuma cláusula deste contrato e notifiquem por escrito sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Inexistindo notificação prévia da desocupação, conforme estabelecido no parágrafo anterior, passados 06 (SEI) meses de contrato ou sendo este prorrogado por tempo indeterminado, os locatários deverão pagar a quantia referente a um mês de aluguel e encargos, de acordo com o parágrafo único do art. 6º da Lei n. 8.245 de 1991. [PI2]

PARÁGRAFO QUARTO: Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de 06 (SEIS) meses, será devida multa no valor de 3 (três) meses de aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato, de acordo com o art. 4º da Lei n. 8.245 de 1991 [PI3] e art. 413 do Código Civil.[PI4]

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DO ALUGUÉL

O valor mensal do aluguel é **R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)**, e será pago todo **dia 02** do mês a vencer, mediante depósito bancário na conta do LOCADOR, Banco do Brasil, Agência 4772-4, Conta 16767-3.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor acima estipulado sofrerá reajuste anual, pelo IGP-M, apurado pela FGV e, na sua falta, pelo IPC ou qualquer outro que venha a substituí-lo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Além do valor dos aluguéis mensais, o locatário é responsável, também, pelo pagamento do consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, conforme estabelecido nos arts. 22 e 23 da Lei n.8.245 de 1991. [PI5]

PARÁGRAFO TERCEIRO: O atraso no pagamento acarretará aplicação de multa moratória de 10% sobre a soma do valor do aluguel e demais encargos em atraso, correção monetária pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, sem prejuízo das despesas de cobrança e honorários advocatícios de 20% sobre o total da dívida. Os honorários advocatícios somente serão devidos em caso de cobrança judicial.

PARÁGRAFO QUARTO: A falta de pagamento do aluguel e dos demais encargos de responsabilidade do locatário no prazo ajustado, constitui o mesmo em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação ao locatário ou fiador, autorizando o locador, desde já, a tomar as medidas judiciais cabíveis para rescindir o contrato, cobrar as parcelas devidas e efetuar o despejo do locatário do imóvel, além da medida prevista no parágrafo oitavo desta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO: O recebimento dos aluguéis fora do prazo convencionado consiste em mera liberalidade, não gerando direito à modificação do vencimento das parcelas posteriores.

PARÁGRAFO SEXTO: A quitação dos aluguéis posteriores aos vencidos, mediante recibo do locador, não importa a quitação das parcelas anteriores em aberto ou de quaisquer outras obrigações estipuladas neste contrato, que deixarem de ser cobradas nas épocas determinadas.

ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

PARÁGRAFO SÉTIMO: A falta de pagamento dos aluguéis no prazo convencionado acarretará a inclusão do locatário e seu fiador no cadastro do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC, da CDL, além das consequências previstas nos parágrafos quinto e sexto desta cláusula.

PARÁGRAFO OITAVO: Não é permitido ao locatário a retenção de pagamento do aluguel e demais encargos da locação, sob o argumento do não atendimento de exigências.

PARÁGRAFO NONO: Caso a locação não seja iniciada no primeiro dia do mês, haverá um acerto de dias para calcular o aluguel devido, proporcionalmente aos dias de uso até o final do mês, com base no valor definido na cláusula primeira do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – VISTORIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

É parte integrante do presente contrato o relatório de vistoria inicial, assinado pelo locatário, que detalha o estado atual de conservação do imóvel, declarando que está em perfeitas condições de servir ao uso previsto neste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Eventual pedido de revisão do relatório de vistoria inicial, efetuado em documento escrito pelo locatário, por alguma inconformidade, sob pena de ser considerado aceito o relatório entregue no ato da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O locatário obriga-se a zelar pelo imóvel, conservando-o em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo imediatamente qualquer peça ou utensílio danificado, principalmente no que se refere aos danos provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, conforme previsto no inciso V, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991[PI6].

PARÁGRAFO TERCEIRO: Durante a locação, o locador não fará no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando a cargo do locatário todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar.

PARÁGRAFO QUARTO: É assegurado ao locador, por si ou representado por procurador, vistoriar o imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora com o locatário.

PARÁGRAFO QUINTO: Finda a locação, o locatário deverá restituir o imóvel, conforme relatado na vistoria inicial de locação, o que será apurado no relatório de vistoria final, obrigando o locatário, caso verificada a necessidade, a efetuar os reparos dos itens que eventualmente estiverem em desacordo, bem como apresentar quitação total das contas de energia elétrica, IPTU, e outras despesas de sua responsabilidade, na forma prevista na cláusula oitava deste contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Havendo danos no imóvel, e se o locatário não proceder de forma imediata o conserto na forma determinada no parágrafo quinto desta cláusula, o locador poderá cobrar a indenização dos danos em ação judicial com aplicação das penalidades previstas neste contrato para atraso de pagamento, a partir da data da realização da vistoria final.

CLÁUSULA QUARTA – BENFEITORIAS



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

O locatário não poderá introduzir no imóvel qualquer modificação, seja necessária ou útil, sem o prévio e expresso consentimento do locador, sob pena de ser privado do direito de retenção e do de reclamar a indenização das benfeitorias realizadas, podendo, igualmente ser compelido, pelo locador(es) a efetuar a retirada das mesmas sob suas expensas, de acordo com o art. 35 da Lei n. 8.245 de 1991.[PI7]

CLÁUSULA QUINTA – SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto deste contrato de locação destina-se exclusivamente a residência do locatário e sua família, sendo vedado qualquer tipo de cessão, transferência, empréstimo ou sublocação, total ou parcial do presente contrato sem o prévio e expresso consentimento do locador, sob pena de ter por resolvido, automaticamente, o contrato de locação, autorizando o locador a promover a competente ação judicial para efetuar o despejo e cobrar eventuais pendências e prejuízos verificados em virtude do ato praticado.

CLÁUSULA SEXTA – VENDA E DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locador obriga-se a notificar previamente o locatário das condições do negócio, para que seja a ele(s) assegurado o direito de preferência para adquirir o imóvel locado, de acordo com o art. 27 da Lei n. 8.245 de 1991.[PI8]

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O direito de preferência caducará caso o locatário não manifeste, de forma inequívoca, a aceitação aos termos da proposta formulada, no prazo de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não exercendo, o locatário, o direito de preferência, obrigam-se a permitir a vistoria e visita ao imóvel, em dia e hora previamente definidos, de acordo com o inciso IX, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991. [PI9]

PARÁGRAFO TERCEIRO: A desobediência ao disposto no parágrafo anterior acarretará infração contratual penalizada com a resolução do contrato, autorizando o locador a promover a competente ação judicial para efetuar o despejo e cobrar eventuais pendências e prejuízos verificados em virtude do ato praticado.

CLÁUSULA SÉTIMA – TÉRMINO DA LOCAÇÃO

Este contrato de locação estará vigente pelo prazo determinado na cláusula primeira, podendo ser prorrogado por prazo indeterminado na forma da lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Terminando o contrato no prazo previsto ou mesmo depois de prorrogado por prazo indeterminado, os aluguéis e demais encargos serão cobrados até a efetiva entrega das chaves, o que somente pode ser comprovado mediante recibo do locador ou seu procurador após efetuada a vistoria final no imóvel com a reparação integral dos danos nela verificados, conforme previsto na cláusula terceira deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No ato de entrega das chaves, além de reparados integralmente os danos verificados na vistoria final, o locatário é obrigado a apresentar a quitação total das contas

ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

de energia elétrica, IPTU e de responsabilidade do locatário incidentes sobre o imóvel que não foram recebidos pelo locador.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Somente o recibo final de entrega de chaves fará cessar a responsabilidade do locatário e fiador, dando como regularmente devolvido o imóvel locado.

Esse recibo somente será emitido após o cumprimento de todas as obrigações previstas nesta cláusula, de pagamento dos aluguéis e encargos até a data do encerramento do contrato, entrega dos recibos e comprovantes de pagamento mencionados, indenização de todos os danos verificados e realização da manutenção no imóvel na forma verificada na vistoria final.

CLÁUSULA OITAVA – CLÁUSULA PENAL

A infração de qualquer dispositivo deste contrato, para o qual não esteja estipulada pena especial, será penalizada com o pagamento de multa correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, acrescida de despesas para cobrança judicial ou extrajudicial, custas processuais e honorários de advogado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tanto a pena prevista nesta cláusula, como todas as demais previstas para casos específicos neste contrato, são devidas quando verificada a infração contratual, podendo, a critério da parte inocente, ser acrescida de indenização suplementar das perdas e danos que ultrapassarem o valor de pena pré-estabelecida, conforme previsto no parágrafo único do art. 416 do Código.

Civil[PI10].

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

O locatário e fiador autorizam expressamente que a citação, intimação ou notificação nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel, renovatórias de locação e demais demandas judiciais envolvendo este contrato de locação, seja efetuada mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, de acordo com o inciso IV, do art. 58 da Lei n. 8.245 de 1991[PI11].

O locatário e fiador outorgam-se, mutuamente, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para receber citação, intimação ou notificação em quaisquer demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo este contrato de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir e renunciar a direitos.

O locatário e fiador responsabilizam-se pelas informações fornecidas neste contrato e declaradas na respectiva ficha de cadastro e se comprometem a informar à administradora dos aluguéis qualquer alteração ou mudança no endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes que sua omissão importará envio de correspondência de notificação ou intimação para os endereços constantes do cadastro e será considerada cumprida a determinação legal para inclusão de seu nome junto ao cadastro do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ITUPIRANGA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

O locatário obrigam-se a fazer chegar às mãos do locador todas as correspondências contendo notificações, intimações ou avisos, documentos de cobrança de tributos e de responsabilidade do locador, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contados do seu recebimento, na forma prevista no inciso VII, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991[PI12], sob pena de responder por eventuais prejuízos causados.

O locador não se responsabiliza por eventuais prejuízos que venha a sofrer os locatário em decorrência de eventos fortuitos ou de força maior, tais como incêndios, inundações, tempestades, ou quaisquer outros eventos que o locatário está sujeito devendo, caso queira assegurar-se contra esses riscos, contratar e custear os necessários seguros.

CLÁUSULA DÉCIMA – FORO DE ELEIÇÃO

Para resolver qualquer questão judicial decorrente deste contrato de locação, as partes elegem como competente o foro da Comarca de localização do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

PARÁGRAFO ÚNICO: Com o intuito de agilizar a prestação jurisdicional e possibilitar a cobrança dos débitos verificados no contrato de locação, residindo o locatário e/ou fiador em outra Comarca que não a do foro de eleição, o locador, caso entenda necessário, pode optar pela propositura de ação de execução ou cobrança na Comarca de residência/domicílio do locatário e/ou fiador.

E, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas também abaixo assinadas.

Itupiranga/PA, 06 de Junho de 2015..

LOCADORA:

SIMONETE SONAGLIO

LOCATÁRIO:

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Testemunhas:

Nome:

CPF/MF: