



CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação nº 125/2017, que entre si celebram de um lado o município de FRANCISCO BELTRÃO e de outro lado o senhor PEDRO ERNESTO DE OLIVEIRA SCHUARTZ.

Pelo presente instrumento particular que firma de um lado, o município de FRANCISCO BELTRÃO, com sede na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000, estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 77.816.510/0001-66, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor CLEBER FONTANA, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.762.969-21 e abaixo assinado, doravante designado LOCATÁRIO e de outro, PEDRO ERNESTO DE OLIVEIRA SCHUARTZ, pessoa física, inscrito no CPF sob o nº 073.933.839-00, residente na RUA PRESIDENTE RODRIGO OTÁVIO, 551, CEP: 80045395 – Bairro ALTO DA XV, na cidade de Curitiba/PR, doravante designado LOCADOR, estando as partes sujeitas as normas da Lei 8.666/93 e suas alterações subseqüentes, ajustam o presente contrato em decorrência da dispensa de licitação nº13/2017, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DO VALOR DA LOCAÇÃO

O objeto do presente termo é a locação de imóvel destinado a instalação da Casa Apoio de Curitiba, onde são atendidos usuários do Sistema Único de Saúde, encaminhados para tratamento de saúde, sendo:

Item	Código	Especificação	Quantidade	Un	Valor mensal R\$	Valor total R\$
1	54093	Locação de imóvel para abrigar a Casa de Apoio na cidade de Curitiba, com área de 312m ² , situada na rua Presidente Rodrigo Otávio, esquina com a Rua Dias Rocha Filho, nº 551, bairro Alto da XV, na cidade de Curitiba, estado do Paraná.	12	MÊS	5.000,00	60.000,00
2	54094	IPTU do imóvel locado para a Casa Apoio de Curitiba/PR.	-	-	-	3.627,17
3	54095	Seguro contra incêndio para a Casa Apoio de Curitiba/PR.	-	-	-	500,00
VALOR TOTAL DO CONTRATO						64.127,17

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO, DA PRORROGAÇÃO E DO REAJUSTE

O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses, **a partir de 15 de março de 2017 e até 15 de março de 2018**, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se houver prorrogação do prazo da contratação, conforme previsão desta cláusula, o valor será atualizado com base na variação do IGPM-FGV – Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que o substitua, dos últimos 12 (doze) meses. No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data do início do contrato e o

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 – Caixa Postal 51 – CEP 85601-030

J



índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subseqüentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Findo o prazo de locação ajustado, o imóvel deverá ser restituído totalmente desocupado e no mesmo estado de conservação em que foi procedida a locação. Se ocorrer a entrega antecipada, o **LOCATÁRIO** deverá pagar, a título de multa compensatória, o valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel. A multa será proporcional ao período de tempo que faltaria para o integral cumprimento do prazo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel mensal que consta na cláusula primeira deste contrato, vencerá no o dia 30 de cada mês e deverá ser pago até 5º dia útil contado do dia do vencimento, em forma de depósito na conta corrente nº 17959-0, agência 3721 do Banco Itau, da Imobiliária Nobre Ltda., CNPJ nº 080.022.973/0001-60, de acordo com o contrato de prestação de serviços existente entre a Imobiliária Nobre Ltda. e o proprietário do imóvel, senhor **PEDRO ERNESTO DE OLIVEIRA SCHUARTZ anexo à dispensa de Licitação nº 13/2017.**

Os valores referentes ao IPTU e ao seguro contra incêndio que consta na cláusula primeira, deverão ser pagos em uma única parcela, juntamente com o pagamento da locação referente ao mês de março.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso ocorra o pagamento da locação após a data prevista, será acrescido de multa de 10%, e se o atraso for superior a 30 dias, o aluguel será acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária (IGPM da fundação Getúlio Vargas), desde a data de cada vencimento até o dia do pagamento.

CLÁUSULA QUARTA - DA RESPONSABILIDADE DAS DEMAIS DESPESAS

O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento anual do IPTU e do seguro contra incêndio. Também será responsável pelo pagamento das despesas com energia elétrica, água, esgoto e telefone, que **deverão ser pagas diretamente às empresas concessionárias.**

CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSFERÊNCIA

Não é permitida a transferência deste contrato (no todo ou em parte) nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR.**

CLÁUSULA SEXTA – DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E ENTREGA DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeitas condições de ocupação e obriga-se a mantê-lo a sua própria custa. Desta forma, obriga-se a restituir o imóvel no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento quando findo ou rescindido o presente contrato, para que possa ser imediatamente ocupado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na desocupação do imóvel, o **LOCATÁRIO** obriga-se a reparar os danos constatados no imóvel, de acordo com a vistoria de entrada e de saída. Fica responsável, também, pelo aluguel e demais encargos dos dias necessários para a efetivação dos reparos.



PARÁGRAFO SEGUNDO - Os danos que se verificarem no imóvel na entrega das chaves poderão ser reparados pelo **LOCADOR** ou seu representante, caso em que o **LOCATÁRIO** deverá proceder, de imediato, o reembolso dos valores apurados, conforme recibos de mão-de-obra e materiais utilizados.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O aluguel será cobrado a partir da data de assinatura deste contrato. É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** solicitar junto à COPEL/SANEPAR a ligação de luz/água no início e seu desligamento ao final do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FINALIDADE DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** utilizará o imóvel objeto deste contrato exclusivamente para o fim declarado. Veda-se a utilização do imóvel para outro fim, sob pena de ser considerada infração contratual, sujeito a multa e medidas legais.

PARÁGRAFO ÚNICO - As mudanças (entrada e saída) e ocupação do imóvel deverão ocorrer tranquilamente, com os cuidados necessários para não danificar as áreas comuns, que deverão ser reparadas pelo **LOCATÁRIO** em caso de dano, não prejudicando o sossego e a tranquilidade dos demais moradores, vizinhos e condôminos, respeitando o regulamento interno e pagamento de taxas, se houver.

CLÁUSULA OITAVA – DAS MODIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** não pode modificar a estrutura e divisões do imóvel, salvo mediante consentimento por escrito do **LOCADOR**. A modificação implica em infração contratual e o **LOCADOR** poderá exigir a restituição do bem ao seu estado anterior, bem como cobrar a multa fixada na cláusula nona.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as benfeitorias realizadas serão incorporadas no imóvel, sem direito a restituição ou retenção.

CLÁUSULA NONA – DA MULTA

A multa contratual será equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigentes no dia da infração (incluindo as despesas referidas na Cláusula Quarta). A multa é exigível, sem prejuízo das demais cláusulas contratuais, a cada infração cometida. Neste caso, a parte inocente tem a faculdade de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. O valor da penalidade será devido integralmente, tantas vezes quantas forem as infrações, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato. Além da multa, a parte infratora pagará as despesas judiciais e extrajudiciais que a outra parte tiver, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação (nos casos de demanda judicial) ou sobre o valor do débito atualizado (para cobrança amigável no escritório do advogado do **LOCADOR**, onde os recibos são encaminhados quando vencidos e não pagos), de acordo com o artigo 62, inciso II, letra “d” da Lei Nº 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

a) O pagamento de recibos posteriores não implica em renúncia por alugueis anteriores não pagos, eventuais diferenças de aluguéis, pendências de mora, taxas e outros encargos, que por ventura não tenham sido cobrados nas épocas oportunas, principalmente com relação aos encargos previstos na Cláusula Quarta do presente instrumento.

b) Fica proibida a colocação pelo **LOCATÁRIO** de qualquer tipo de placa ou anúncio ou divulgação comercial, de serviços, industrial ou política, com vista para a parte externa do imóvel, sem autorização por escrito do **LOCADOR**.



c) O **LOCATÁRIO** declara não ter interesse na compra do imóvel locado, renunciando expressamente a preferência legal. O **LOCADOR** fica livre para vendê-lo a terceiros pelo preço e condições que julgar convenientes.

d) Se o imóvel for colocado à venda, o **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados o visitem, podendo fixar um horário para as visitas (não anterior as 8:00 (oito) horas, nem ultrapassar as 21:00 (vinte e uma) horas).

e) O **LOCATÁRIO** assume o compromisso de solicitar, por escrito, ao **LOCADOR**, uma vistoria, a fim de constatar o estado de conservação do imóvel, 30 (trinta) dias antes de rescindir o contrato. A não observância deste implicará na multa prevista na Cláusula Nona.

f) O **LOCATÁRIO** obriga-se a acompanhar as vistorias de entrega do imóvel, sob pena de validá-las como boas e valiosas, aceitando seu resultado, bem como fazer entrega das chaves, consumo final da luz e três últimas faturas paga e certidão negativa de débitos da Sanepar.

g) O imóvel locado com pintura nova deverá ser devolvido na mesma condição, com cores e qualidade idênticas.

h) O **LOCADOR** poderá erigir novas edificações ou ampliações nas partes do imóvel não incluídas neste contrato. O **LOCADOR** (ou seu representante) poderá vistoriar o imóvel locado sempre que julgar conveniente ou necessário. Em ambos os casos, o impedimento pelo **LOCATÁRIO** estará sujeito à multa contratual prevista na Cláusula Nona.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA RESCISÃO

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, de pleno direito, nos casos de desapropriação em decorrência de incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras de reconstrução (ainda que parcial) ou que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Este contrato poderá ser rescindido se o **LOCATÁRIO** infringir obrigação legal ou cometer infração a qualquer cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

Ao **LOCATÁRIO** compete satisfazer a sua própria custa, todas as exigências das autoridades federais, estaduais, municipais e autárquicas, bem como quaisquer consertos, reformas ou melhoramentos que fizer no imóvel locado, bem como as benfeitorias necessárias ou úteis, não gerando direito a exigir do **LOCADOR** qualquer **reembolso, indenização ou reter os aluguéis**, as quais serão incorporadas ao imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em se tratando de benfeitoria necessária e se de responsabilidade legal do **LOCADOR**, deverá o **LOCATÁRIO** avisar ao **LOCADOR** ou a imobiliária por escrito, para tomada das providencias cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Tudo quanto for devido em razão deste contrato, notadamente os aluguéis mensais e acessórios, será cobrado por ação judicial apropriada no Foro da Comarca de Francisco Beltrão-Pr (de acordo com o art. 55 – parágrafo 2º da Lei 8666/1993), com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual fica eleito pelos contratantes como seu domicílio.


Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 – Caixa Postal 51 – CEP 85601-030

D



De pleno acordo com as cláusulas deste contrato, assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Francisco Beltrão, 15 de março de 2017.



CLEBER FONTANA
CPF Nº 020.762.969-21

PREFEITO MUNICIPAL

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:


PEDRINHO VERONEZE


IMOBILIÁRIA NOBRE LTDA.
CNPJ 080.022.973/0001-60
Procuradora do Sr. PEDRO ERNESTO DE OLIVEIRA SCHUARTZ
LOCADOR


MARCOS RONALDO KOERICH