

CONSÓRCIO PÚBLICO
DE MANEJO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS
DA REGIÃO METROPOLITANA B
C P M R S - R M B



Fls. 33

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS 019/2019

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 005/2019 c/c artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, bem como demais atos administrativos exarados aos autos do presente processo administrativo.

I - LOCADOR (A) – JOSÉ AMÉRICO CARNEIRO GIRÃO FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, Portador da Cédula de Identidade Nº A16171-3 CAU, Inscrito no CPF/MF sob o Nº 283.507.403-10, residente e domiciliado a Rua Bonfim Sobrinho, Nº 540, Bairro de Fatima, Fortaleza-Ce. Fone: (85) 9 8711-1196.

II - LOCATÁRIO (A) – CONSORCIO PÚBLICO DE MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA REGIÃO METROPOLITANA B - C P M R S - R M B, com sede na Rua: Guarany, nº 600, centro, Pacajus-CE, Cep: 62870-000, inscrito no CNPJ, sob o nº 31.164.621/0001-34. Representado por: **ELANO FEIJÓ DAMASCENO**, brasileiro, casado, Advogado, Portador da OAB/CE Nº 8241, Inscrito no CPF/MF sob o Nº 384.500.463-00, residente e domiciliado à Rua Professor Carvalho, Nº 3063, São João do Ipanema, Fortaleza-CE, Cep: 60120-340 Tel.: (85) 9 9131-3050.

III- OBJETO DA LOCAÇÃO - O imóvel destina-se exclusivamente para fins não residenciais, sito à **Rua Tabelaio José Gama Filho, Nº 540, Salas 09 e 10, Centro, Pacajus-CE. Cep: 62870-000.**

Parágrafo Primeiro - fica vedada outra destinação, transferência ou sublocação, total ou parcial, do imóvel locado, sem o consentimento expresso do LOCADOR;

Parágrafo Segundo - Faz parte integrante deste contrato **termo de vistoria** com as condições gerais do imóvel locado;

IV- PRAZO DE LOCAÇÃO - O prazo da presente locação, **01 (um) ano**, a iniciar-se no dia **03 de junho de 2019** e a terminar no dia **30 de maio de 2020**.

Parágrafo Primeiro - Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por até 60 (sessenta) meses), podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel.

V - VALOR DA LOCAÇÃO - O aluguel mensal livremente convencionado nesta data é de **RS 1.100,00 (Hum mil e cem reais)**, vencido sempre no dia **10 (dez) de cada mês**.

Parágrafo Primeiro - O Aluguel deverá ser pago pelo LOCATÁRIO, diretamente à ADMINISTRADORA SAMIA MARIA MENESES BRILHANTE, inscrita na OAB sob o Nº 5461, com endereço na Rua Epifânio Nogueira, Nº 408, Pacajus-CE, ou a quem está indicar, mediante recibo ou através de depósito na conta bancária da ADMINISTRADORA, ou outro meio que venha a ser convencionado entre as partes.

Rua Guarany, nº 600, Altos, Centro – Pacajus/CE – CEP: 62.870-000
Fone: (85) 3348.1077 – CNPJ: 31.164.621/0001-34



(Caixa Econômica Federal, Agência-2002, Conta Corrente-32-3, Operação 001) servindo o recibo de depósito como comprovante de pagamento do aluguel e encargos decorrentes da locação;

Parágrafo Segundo - Será de responsabilidade do LOCATÁRIO os pagamentos de IPTU, água, luz e seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitidas por lei e eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente;

Parágrafo Terceiro - As despesas decorrentes do contrato a ser celebrado com o locador, serão consignadas nas seguintes dotações orçamentárias:

Dotação orçamentária	Elemento de despesas	Origem dos Recursos
01.0101.18.122.0001.2.001	3.3.90.36.00 ou 3.3.90.39.00	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física ou Jurídica

VI - ONUS DA IMPONTUALIDADE - Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula VI) incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária apurados no período;

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que o recebimento do aluguel e/ou dos demais encargos inerentes a locação, fora do prazo fixado, constituirão ato de mera tolerância do qual não se poderá inferir novação ajustado.

Parágrafo Segundo - Caberá ao LOCATÁRIO as penalidades decorrentes dos atrasos nos pagamentos do IPTU, luz, água, taxas, etc.

VII – DO REAJUSTE - O aluguel mensal acima pactuado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se como índice, o IGP-M da FGV, ou também não sendo este calculado, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

Parágrafo Primeiro - Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o LOCADOR, inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

Parágrafo Segundo - Permanecendo o LOCATARIO no imóvel, após escoado o prazo para a desocupação voluntária, no caso de denuncia condicionada, pagará ele ao LOCADOR o aluguel-pena que vier a ser arbitrada na Notificação Premonitória, na forma do que dispõe o art. 575 do Código Civil.

VIII - BENFEITORIAS - Quaisquer obras ou benfeitorias dependem do consentimento expresso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.



IX - OUTROS ENCARGOS - Compromete-se o **LOCATÁRIO** a transferir, perante o órgão competente (ENEL), e (CAGECE) as contas de consumo de energia e água, para o seu nome, antes da efetiva entrega das chaves, bem como a efetuar respectivos pagamentos na data do vencimento, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo Primeiro – O **LOCATÁRIO** obriga-se a respeitar, as posturas municipais, e de saúde, ficando responsável pelas multas a que der causa;

Parágrafo segundo - embora autorizado, o **LOCATÁRIO** responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

Parágrafo Terceiro - Não poderá o **LOCATÁRIO** escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação;

Parágrafo Quarto - Quaisquer tolerâncias ou concessões do **LOCADOR** não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

X - VISTORIA DO IMÓVEL - O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a permitir a vistoria do imóvel locado por preposto do(a) **LOCADOR (A)**, devidamente autorizados, quando este (a) achar conveniente e oportuno.

Parágrafo Primeiro - É permitida ao **LOCATÁRIO** a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

XI - RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL - Findo o prazo da locação ora estabelecida, ou rescindida a locação por qualquer motivo obriga-se o **LOCATÁRIO** a manter o imóvel sempre limpo e restituí-lo, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

Parágrafo Primeiro - Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas, o aluguel continuará a correr, até que o **LOCATÁRIO** cumpra todas as exigências do **LOCADOR**, com base na referida vistoria.

Parágrafo Segundo - O **LOCATÁRIO** que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao **LOCADOR** o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do parágrafo terceiro infra;



Parágrafo Terceiro - Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, o LOCATÁRIO obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO e pelo fiador e principal pagador, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil, aplicado subsidiariamente à este Contrato, em face à Lei do Inquilinato.

Parágrafo Quarto - O disposto no parágrafo terceiro supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

Parágrafo Quinto - Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

Parágrafo Sexto - o LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação, a exemplo: a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações; b) Em caso de sinistro ou desapropriação; c) Dar destinação diversa do que consta no contrato; d) Sub locar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR; e) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

Parágrafo Sétimo - O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo LOCATÁRIO em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

XII -MULTA CONTRATUAL - no caso de não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, importará na imediata rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando a parte infratora, obrigada a pagar a outra uma multa correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor cobrável executivamente, além de rescindi-la das perdas e danos.

XIII – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS- Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento, ou de qualquer outra que o LOCADOR venha a ter que ajuizar em face do LOCATÁRIO, fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do(a) LOCADOR, será sempre de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido, ou o valor da causa.

XIV - DO DIREITO DE VIZINHANÇA- Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.



XV - DO CONTRATO - O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que surgirem serem resolvidos baseados nos dois diplomas legais, bem como à Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, que prevalecerá sobre as demais, em caso de conflitos.

XVI - FORO DO CONTRATO - Fica eleito o foro da cidade de Pacajus, para solução de qualquer dúvida ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

Pacajus, 03 de junho de 2019.



[Handwritten Signature]

JOSÉ AMÉRICO CARNEIRO GIRÃO FILHO
 (LOCADOR)

[Handwritten Signature]

ELANO FEIJO DAMASCENO
 (LOCATÁRIO)

[Handwritten Signature]

Tel.: (85) 9 9807 9266
 (Testemunha)

[Handwritten Signature]

 Tel.: (85) 9 1939222
 (Testemunha)

