



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA-EXECUTIVA DE CONTRATOS E CONVÊNIOS**

MINUTA

**CONTRATO DE LOCAÇÃO
PREDIAL URBANA PARA FINS
NÃO RESIDENCIAIS QUE
ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE MACAÉ E
.....**

O MUNICÍPIO DE MACAÉ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 29.115.474/0001-60, com sede na Prefeitura, unidade central de sua estrutura administrativa, por intermédio da Secretaria, neste ato representada pelo Exmº Chefe do Poder Executivo, Sr. Riverton Mussi Ramos, doravante denominado **LOCATÁRIO** e o Sr..... (ou nome da pessoa jurídica), CPF nº.....(ou CNPJ), residente e domiciliado (ou com sede) na Rua ..., na Cidade de, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, que se regerá pelas Leis Federais nºs 8.666/93 e 8.245/91 e modificações introduzidas pela Lei Federal nº 12.112/09 e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel urbano não residencial, situado na..... (endereço completo), destinado ao funcionamento de serviço público municipal da

Parágrafo único

A presente locação foi dispensada de licitação de acordo com o inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme Processo Administrativo nº.....

Ou

A presente locação foi objeto da licitação na modalidade, nº, conforme Processo Administrativo nº, publicada no (Nome do Jornal, data e página).

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

O contrato vigorará pelo prazo de, contado a partir da data da sua assinatura, admitida a sua prorrogação, desde que firmado termo contratual aditivo, condicionado, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria e à que as partes interessadas se pronunciem, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias antes da data do seu término.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR

O preço do aluguel mensal pactuado é de(), devendo o pagamento ser efetuado até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, mediante depósito na conta corrente nº, do Banco....., em nome do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – MULTA E JUROS MORATÓRIOS

O LOCATÁRIO, não efetuando o pagamento no prazo estabelecido na cláusula anterior, fica obrigado a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 0,5% (cinco por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – REAJUSTE

O aluguel mensal permanecerá fixo e irremovível durante 12 (doze) meses. Após cada período de 12 (doze) meses de vigência, será reajustado mediante a aplicação da variação do IGP-M/FGV, e, no caso de sua extinção, outro índice que venha a substituí-lo.

Parágrafo único

O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SEXTA – INÍCIO DO EXERCÍCIO FINANCEIRO

Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do LOCATÁRIO nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

Não ficam exigidas quaisquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 da Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA – RESPONSABILIDADE

O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de avaliação.

CLÁUSULA NONA – REPAROS E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo primeiro

Obriga-se o LOCADOR a executar no imóvel locado as reparações – benfeitorias úteis e necessárias – de que venha o mesmo a necessitar, que não constituam encargo do LOCATÁRIO, nos termos da alínea “a”, do *caput* desta Cláusula.

Parágrafo segundo

O LOCATÁRIO poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do LOCADOR, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

Parágrafo terceiro

Na impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO é devida a sua indenização, pelo LOCADOR, a ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

Parágrafo quarto

Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo LOCADOR, das acessões ou benfeitorias no imóvel.

Parágrafo quinto

As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo LOCADOR, quando por ele previamente autorizadas.

Parágrafo sexto

Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores,

devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA – TRIBUTOS

Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do LOCADOR, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como seguro contra fogo, os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

Parágrafo único

O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o LOCADOR a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO

Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou, ainda, a critério do LOCATÁRIO, com prévia notificação ao LOCADOR, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

Parágrafo único

Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente deste Contrato correrá por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Elemento de Despesa nº

Programa de Trabalho nº

Unidade Gestora

Parágrafo único

As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – MORA E SUA PURGAÇÃO

O LOCADOR reconhece ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Macaé.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO

O presente Contrato fica sujeito à legislação vigente que regula as locações prediais urbanas e à disciplina da Lei Federal nº 8.666/93, no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO

Todas as questões pertinentes a este Contrato serão resolvidas no foro da Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, com prévia renúncia pelas partes de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Macaé RJ, de de 20 .

MUNICÍPIO DE MACAÉ

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

CPF/MF nº

C.I. nº

CPF/MF nº

C.I. nº