



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº. 001/2020

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

- I) **LOCADOR:** Tatiana Scaff, brasileira, solteira, pecuarista, RG XXXXXXXX SSP/MS, CPF XXX.XXX.XXX-XX, residente a rua Manoel Antonio Paes de Barros, 1240, Bairro Alto – Aquidauana – MS;
- II) **LOCATÁRIA:** Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Aquidauana – AQUIDAUANA PREV, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Marechal Mallet nº. 353, Centro, inscrito no CNPJ sob nº. 05.030.089/0001-52, neste ato representado pelo Diretor Presidente Sr. Gilson Sebastião Menezes, brasileiro, casado, servidor público municipal, portador do RG nº. XXX.XXX SSP/MS, inscrito no CPF sob nº. XXX.XXX.XXX-XX residente na Rua Américo de Souza, nº. 565, Anastácio/MS.
- III) **OBJETO DA LOCAÇÃO:** Aluguel de prédio comercial, situado a rua Nelson Felício dos Santos s/n, esquina com a rua Marechal Mallet, nº 353 Bairro Centro, Aquidauana – MS, para fim estritamente comercial;
- IV) **VALOR DA LOCAÇÃO:** R\$ 1.796,52 (Um mil, setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos) no período de janeiro a dezembro de 2020. O aluguel mensal é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia 10 de cada mês, no endereço comercial do locador, sito Rua Marechal Mallet, 388, Bairro Centro – Aquidauana – MS;
- V) **PRAZO DE LOCAÇÃO:** O prazo de vigência do contrato de locação será de 01(um) ano, com seu início em 01/01/2020 e término 31/12/2020.
- VI) **TRIBUTOS E DEMAIS ENGARGOS:** Obriga-se o LOCATÁRIO além do pagamento de aluguel a satisfazer ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, bem como, ao pagamento, por sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio, caso houver.



VII) OBRIGAÇÕES GERAIS: O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

- a) Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos puxadores, vitrais e vidraças, lustres e instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente na sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes;
- b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito do LOCADOR;
- c) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR reprimira infração, assentimento à mesma;
- d) Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- e) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião de entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;
- f) Facultar ao LOCADOR ou a seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que interessados o visitem;
- g) Na entrega do prédio, verificando-se infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficara o mesmo LOCATÁRIO, pagando o aluguel, até a entrega das chaves.
- h) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO.

VIII) DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do imposto locado será por conta do locatário durante a vigência da locação.



- IX) **RESCISÃO CONTRATUAL:** A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentários contratuais e legais.

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

- X) **RENOVAÇÃO:** Obriga-se o LOCATÁRIO a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião.

- XI) **DA DOTAÇÃO:** A despesa decorrente da execução deste contrato correrá à conta do elemento de despesa:

23.01 - Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos Municipais.

09.272.1 – Manutenção das Atividades do RPPS

3.3.90.36.00.00.00.00.01.0003.0000.00.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

- XII) **INDENIZAÇÃO OU DIREITO DE RETENÇÃO:** Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra “e” da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

- XIII) **VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES:** A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº. 8.245 de 18.10.1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

- XIV) **GARANTIAS:** Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assinam o presente instrumento, na qualidade de FIADORES, anteriormente qualificados e, principais pagadores do LOCATÁRIO, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e



renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 1.491 do Código Civil, sendo que tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrer a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula nona, e é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

- a) Os FIADORES declaram, expressamente, reconhecer que sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a faculdade contida no artigo 1.500 do Código Civil.
- b) No caso de morte, falência ou insolvência dos FIADORES, obriga-se o LOCATÁRIO, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR dentre 30 dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com consequente despejo.

XV) **PRAZO PARA PAGAMENTOS:** fica convencionado que o LOCATÁRIO, deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 10 (dez) de cada mês, ficando esclarecido que passado este prazo estará em mora sujeito às penas impostas neste contrato. Após o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, o LOCADOR poderá enviar o(s) recibo(s) de aluguel e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o LOCATÁRIO também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente, no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes:

- a) Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente contrato, ficara o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

XVI) **CLÁUSULA PENAL:** O LACADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual ao valor de 02 (dois) alugueis mensal, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação de vigência da locação. O pagamento multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE AQUIDAUANA
AQUIDAUANAPREV

- a) Fica estipulado entre as partes contratantes que o valor cláusula pena será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos alugueis e danos ocasionados no imóvel locado;
- b) As partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio do presente contrato;

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo-assinadas.

Aquidauana - MS, 06 de janeiro de 2020.

Tatiana Scaff
LOCADORA

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS - AQUIDAUANAPREV**
r.p. Gilson Sebastião Menezes - Diretor Presidente
LOCATÁRIO

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS - AQUIDAUANAPREV**
r.p. Veruska Godoy Neves - Diretora Administrativa - Financeira
LOCATÁRIA