

DETERMINAÇÃO DO PRECÍPIO QUE SE PRESENTA ATO
 DE LOCAÇÃO NO PLACAR DA PREFEITURA
 DO MUNICÍPIO DE MAIRIPOTABA, ESTADO DE
 GOIÁS, EM 16/03/2020

Termo de contrato de locação que entre si firmam o Fundo Municipal de Saúde de Mairipotaba e a Sra. Leiamar Marques de Queiroz Bessa.

Pelo presente **TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO** que entre si firmam de um lado o **Fundo Municipal de Saúde de Mairipotaba**, na pessoa jurídica de direito público interno regularmente inscrito no CNPJ(MF) sob o n.º 01.933.462/0001-24, sediado à rua João Manoel, n.º 83, centro em Mairipotaba, Goiás, neste ato representado por seu Gestor Sr. **Lindomar Claudino Bessa**, brasileiro, solteiro, servidor público, residente e domiciliado em Mairipotaba, Goiás, doravante nominado **LOCATÁRIO**, e de outro a Sra. **Leiamar Marques de Queiroz Bessa**, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade n.º 3.396.361, de emissão da DGPCGO, e do CPF (MF) n.º 808.343.531-72, residente e domiciliado nesta cidade à Alameda das Flores, Qd 02, Lt 13, Jardim Tropical, nesta cidade de Mairipotaba, CEP 75.630-000, doravante nominado **LOCADORA**, tem por ajustado entre si a locação do imóvel adiante descrito segundo as cláusulas e condições a seguir, firmando-se a presente avenca sob a égide das leis federais n.º 8.245/91 e 8.666/93 e alterações posteriores:

Cláusula Primeira – Das partes e do objeto

A **LOCADORA**, Sra. **Leiamar Marques de Queiroz Bessa**, acima qualificada, na condição de senhora, possuidora e legítima proprietária do imóvel objeto da presente locação, **Casa residencial situada à Rua das Palmeiras, S/n.º, Quadra 23, Lote 13, Setor Central, Mairipotaba, Goiás**, por esse instrumento e na melhor forma de direito, o dá em locação ao **LOCATÁRIO, MUNICÍPIO DE MAIRIPOTABA**, que por sua vez aceita-o e recebe-o, nas condições descritas no Termo de Vistoria que é parte integrante desse contrato.

Parágrafo Primeiro – Da natureza da locação:

A locação ora avençada é locação não residencial, destinando-se o imóvel à **instalação da cozinha, refeitório, lavanderia e arquivos do Hospital Municipal São Sebastião durante o período de reforma do mesmo.**

Parágrafo Segundo – Da transmissão a sucessores hereditários:

Em caso de falecimento do **LOCADORA** a locação ora avençada transmitir-se-á a seus herdeiros, nas condições ora pactuadas.

Cláusula Segunda - Da duração e do preço da locação

A locação ora avençada terá duração de 06 (seis meses), iniciando-se em **16 de março de 2020** e findando a **15 de setembro de 2020**, sendo o aluguel fixado no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais.

Parágrafo primeiro – Do empenho da despesa:

Para efeito de formalização do empenho da despesa decorrente do presente contrato, na forma preconizada nos artigos 58 e 60 da Lei n.º 4.320/64, observar-se-á o seguinte procedimento:

a) será emitida Nota de Empenho no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), que é estimado para o corrente exercício de 2020 à conta da seguinte dotação orçamentária: 10.301.1001.2.012.3.3.90.36.06.

Parágrafo segundo – Da data de pagamento dos aluguéis:

Os aluguéis deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO, diretamente à LOCADORA, mediante recibo, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente.

Parágrafo terceiro – Do atraso de pagamento dos aluguéis:

O não pagamento dos aluguéis nos prazos determinados obrigará o LOCATÁRIO ao pagamento de juros de mora à ordem de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária *pro rata die* e multa de mora equivalente a 2% (dois por cento) do valor do aluguel atrasado, tal como dispõe o artigo 52, § 1º da Lei n.º 8.078/90 com a redação que lhe atribuiu a Lei n.º 9.298/96.

Parágrafo quarto – Da impossibilidade de retomada do imóvel antes do término do prazo da locação

Durante o prazo de estipulado para a locação, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel locado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, observadas as regras previstas neste contrato.

Cláusula terceira – Das vistorias e da manutenção do imóvel

Serão realizadas no imóvel objeto da presente locação duas vistorias, uma para seu recebimento pelo LOCATÁRIO, outra para sua entrega à LOCADORA, respectivamente no início e ao término da vigência da locação.

Parágrafo primeiro – Da vistoria inicial:

A vistoria inicial, que será realizada quando da entrega das chaves do imóvel ao LOCATÁRIO, tem por objetivo a verificação da situação em que se encontra o imóvel o início da vigência da locação e antes de sua

ocupação pelo **LOCATÁRIO**, lavrando-se termo circunstanciado, que passa a ser parte integrante da presente avença, onde constarão eventuais defeitos existentes que deverão ser reparados caso não sejam aceitos pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo segundo – Da vedação à retenção de aluguéis:

Ao **LOCATÁRIO** é vedado e expressamente proibido reter os valores dos aluguéis, ou de qualquer outra quantia devida à **LOCADORA** em razão deste contrato, ao fundamento de que não se realizaram os reparos dos defeitos ou vícios apontados na vistoria inicial.

Parágrafo terceiro – Da Manutenção do imóvel:

Realizada a vistoria inicial no imóvel, reparados ou aceitos eventuais defeitos, o **LOCATÁRIO** obriga-se a mantê-lo e a efetuar os reparos dos estragos decorrentes do seu uso normal no curso da locação e, de modo especial, deverá ser dada manutenção nas redes de esgoto e de águas pluviais, com a eliminação de eventuais entupimentos ou obstruções.

Parágrafo quarto – Da vistoria final:

Ao término da locação será realizada uma vistoria final para verificação do estado geral do imóvel e cotejo com as informações contidas na vistoria inicial. Dessa vistoria será lavrado termo circunstanciado.

Parágrafo quinto – Da obrigação de reparar o imóvel:

Havendo divergências entre as vistorias inicial e final, tais divergências deverão ser claramente apontadas e descritas, devendo o **LOCATÁRIO** promover a restauração do imóvel, desde que os danos não sejam decorrentes de defeitos ou vícios da construção ou por fatores externos não atribuíveis ao **LOCATÁRIO**, a exemplo de obras públicas ou particulares realizadas nas proximidades do imóvel.

Parágrafo sexto – Da responsabilidade do locador:

A **LOCADORA** não responderá por danos que o **LOCATÁRIO** venha a sofrer em razão de derramamentos de líquidos em decorrência de:

- a) Chuva
- b) abertura de torneira
- c) rompimento de canos



- d) defeitos ou entupimentos de esgoto ou fossas
- e) incêndio
- f) arrombamento, roubo ou furto
- g) outros casos fortuitos ou de força maior.

Parágrafo sétimo – Do direito de inspeção:

É assegurado à LOCADORA, ou a preposto devidamente credenciado, a realização de inspeções no imóvel, ao longo da locação, sempre que entender conveniente, observando-se, sempre em que qualquer caso, as regras contidas no artigo 23, X, da Lei n.º 8.245/91, sob pena de restar caracterizada turbação ilícita.

Parágrafo oitavo – Da responsabilidade por vícios

Ou defeitos anteriores à locação:

A LOCADORA, para os efeitos desta avença, é o único responsável por vícios e defeitos anteriores à locação.

Parágrafo nono – Da obrigação de consentir a realização de reparos:

Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba à LOCADORA, o LOCATÁRIO é obrigado a consentir-lhe, e em caso de tais reparos exijam mais de dez (10) dias para sua realização, ao LOCATÁRIO é assegurado o direito ao abatimento do aluguel, proporcionalmente ao período excedido, ou à rescisão do contrato, se tais reparos durarem mais de trinta (30) dias.

Cláusula Quarta – Das benfeitorias:

Ao longo da locação o LOCATÁRIO só poderá introduzir benfeitorias no imóvel objeto da presente locação se para tanto for expressamente autorizado pela LOCADORA.

Parágrafo primeiro – Das benfeitorias necessárias:

As benfeitorias necessárias, cuja realização tenha sido expressamente autorizada, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, já aquelas que não tenham sido expressamente autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, nem permitirão o exercício do direito de retenção.

Parágrafo segundo – Das benfeitorias voluntárias:

H

D

As benfeitorias voluntárias acaso realizadas pelo **LOCATÁRIO** não serão indenizáveis e, portanto, não ensejarão o exercício do direito de retenção, podendo ser por ele, **LOCATÁRIO**, levantadas, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Cláusula Quinta – Das despesas decorrentes da locação:

Além dos aluguéis o **LOCATÁRIO** responderá pelas seguintes despesas:

- a) água e esgoto;
- b) energia elétrica
- c) telefone;
- d) outras despesas expresasmente consignadas na Lei n.º 8 245/91 – Lei do Inquilinato – como de obrigação dos inquilinos.

Parágrafo primeiro – Da comprovação dos pagamentos das despesas decorrentes da locação:

Os originais dos comprovantes de pagamento das despesas descritas nesta cláusula serão anexados aos balancetes mensais do Município **LOCATÁRIO** para apreciação pelo Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás, na forma do que dispõe o artigo 31 da Constituição da República e a Lei n.º 4.320/64.

Parágrafo segundo – Das consequências do não pagamento das despesas decorrentes da locação:

O não pagamento de quaisquer dos encargos previstos nesta cláusula ensejará a propositura de Ação de Despejo por Infrigência de Contrato de Locação, sujeitando o **LOCATÁRIO** ao pagamento da multa contratual prevista em cláusula penal, incidindo o percentual da multa, neste caso sobre o valor global da avença.

Parágrafo terceiro – Da obrigação de comprovar o efetivo pagamento das despesas decorrentes da locação ao final da vigência do presente contrato:

O **LOCATÁRIO**, além da obrigação prevista no parágrafo primeiro desta cláusula, obriga-se a comprovar o efetivo pagamento dos encargos descritos nesta cláusula quando do término da vigência deste contrato.

Cláusula sexta – Da renovação da locação:



Havendo o interesse das partes contratantes a locação poderá ser renovada, por igual período, observadas as seguintes regras:

a) o valor dos aluguéis será, ou não, reajustado conforme acordo entre as partes, sendo que na hipótese de reajuste, o percentual será equivalente à variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas – FGV.

b) a renovação se dará por Termo Aditivo;

c) acaso extinto o índice IGP-M (FGV), serão adotados como seu substituto um dos seguintes índices, na ordem aqui indicada: IGP (FGV), IPC (FIPE), INPC (IBGE) e o IPG (FGV);

d) caso todos os índices aqui mencionados sejam extintos, utilizar-se-á o índice de mensuração da variação de preços que os vier a substituir.

Cláusula sétima – Da alienação do imóvel

locado na vigência da locação:

No caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extra-judicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo primeiro – Do conteúdo da notificação:

A notificação de que trata esta cláusula deverá conter, na forma do parágrafo único do artigo 27 da Lei n.º 8.245/91, todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e hora de poderá ser examinada a documentação pertinente.

Parágrafo segundo – Da caducidade do direito de preferência:

O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta (30) dias.

Parágrafo terceiro – Da limitação do direito de preferência:

O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão ou incorporação.

Parágrafo quarto – Da impossibilidade de denúncia do contrato de locação pelo adquirente:

Se o imóvel locado for alienado durante a locação, e não tendo sido exercido o direito de preferência pelo LOCATÁRIO, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que é firmado por prazo determinado e tem vigência em caso de alienação, salvo no caso de sua renovação tácita e por prazo indeterminado na forma do parágrafo único da cláusula sétima deste contrato.

Cláusula oitava – Da extinção da locação:

A locação ora pactuada extinguir-se-á:

- a) findo o prazo estipulado na cláusula primeira, independentemente de notificação ou aviso.
- b) por mútuo acordo;
- c) por decisão unilateral da Administração Municipal no atendimento do interesse público;
- d) em decorrência de infração legal ou contratual;
- e) em decorrência de falta de pagamento de aluguel e demais encargos;
- f) para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo a consenti-las;
- g) denúncia, por escrito, pela LOCADORA caso a presente locação tenha sido renovada tacitamente na forma do parágrafo único da cláusula sétima da presente avença, concedidos ao LOCATÁRIO trinta (30) dias para a desocupação;
- h) denúncia, por escrito e com antecedência mínima de trinta (30) dias, pelo LOCATÁRIO caso a presente locação tenha sido renovada tacitamente na forma do parágrafo único da cláusula sétima do presente ajuste;
- i) pela devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO no curso da locação, na forma do artigo 4º da lei n.º 8.245/91;
- j) em caso de incêndio ou outro sinistro que impeça a ocupação do imóvel locado;
- k) por desapropriação do imóvel por necessidade ou utilidade pública. Desde que haja a imissão do desapropriante na sua posse;

l) em face de notificação da saúde pública em que conste, claramente que o imóvel corre riscos efetivos de reína.

Parágrafo primeiro – Da penalização decorrente da extinção do contrato em razão de infração legal ou contratual

A parte que der causa à extinção da presente locação por infração legal ou contratual, assim também considerando o não pagamento de aluguéis e demais encargos, pagará à parte inocente multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato.

Parágrafo segundo – da penalidade decorrente da devolução antecipada do imóvel:

Em caso de devolução antecipada do imóvel o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor residual do contrato.

Parágrafo terceiro – Da penalidade decorrente de denúncia da locação pelo LOCATÁRIO sem aviso ao LOCADOR:

Ocorrendo a denúncia pelo LOCATÁRIO na forma prescrita na alínea “g” desta cláusula, sem que seja a LOCADORA avisado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA multa equivalente a um mês de aluguel.

Parágrafo quarto – Das demais hipóteses de extinção da locação:

Em quaisquer das demais hipóteses de extinção da locação, não tratadas nos parágrafos anteriores, não haverá a imposição de quaisquer penalidades às partes contratantes.

Cláusula nona – Da devolução do imóvel e da entrega das chaves:

Extinta a locação, por quaisquer das causas previstas na cláusula anterior o imóvel deverá ser devolvido à LOCADORA mediante a realização de uma vistoria final, na forma do parágrafo quarto da cláusula terceira deste contrato, e entrega das chaves, mediante Termo de entrega das Chaves.

Parágrafo primeiro – Da entrega das chaves por preposto ou procurador:



Sendo as chaves entregues por preposto ou procurador do **LOCATÁRIO** o portador das chaves fica, desde já, autorizada a assinar em seu nome o Termo de Entregas das Chaves bem como acompanhar a vistoria final e assinar seu respectivo termo.

Parágrafo segundo – Da necessidade de reforma do imóvel:

Havendo a necessidade de reforma do imóvel locado para que seja ele devolvido ao estado que que foi encontrado no início da locação, salvo as determinações decorrentes de seu uso normal, proceder-se-á da seguinte forma:

a) os danos que excedem à deterioração decorrente do uso normal do imóvel deverão constar claramente no Termo de Vistoria Final

b) a Administradora do imóvel deverá apresentar ao **LOCATÁRIO** em cinco dias, contados da data da realização da Vistoria Final orçamento detalhado das obras a se realizar, bem como o prazo previsto para a duração das reformas.

c) o **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar os custos das reformas decorrentes do mau uso do imóvel locado, bem como dos aluguéis proporcionais ao prazo previstos para a duração das obras de reforma.

Parágrafo terceiro – Do direito de verificação dos orçamentos:

Ao **LOCATÁRIO** é assegurado o direito de apreciar e verificar os orçamentos apresentados pela Administradora do Imóvel no que se refere ao quantitativo das obras, preço dos materiais e mão-de-obra e prazo para sua execução e, se preferir, poderá executar diretamente ou por terceiros, as obras necessárias à devolução do imóvel à condição em que foi recebido no início da locação, salvo a deterioração decorrente de seu uso normal.

Parágrafo quarto – Do prazo para a verificação dos orçamentos:

O prazo para que o **LOCATÁRIO** aprecie e verifique os orçamentos é de cinco dias contados do seu recebimento formal, após o qual este direito caducará, não lhe sendo lícito contestar os valores e prazos de execução apurados pela Administradora do Imóvel.

**Cláusula décima – Do abandono do imóvel
e de suas consequências:**

Na hipótese de o imóvel ser abandonado pelo pelo **LOCATÁRIO** ao longo da locação é assegurado à **LOCADORA** o direito de imitir-se em sua posse, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, isto com o



fito de evitar a deprecação ou invasão do imóvel, sendo que deste ato lavrar-se-á Termo circunstanciado onde constará a situação do imóvel e a existência, ou não, de bens móveis de propriedade do LOCATÁRIO e seu estado de conservação. O Termo de Imissão de Posse será assinado pela LOCADORA ou seu preposto e por duas testemunhas idôneas, que não sejam vinculadas a qualquer título seja à LOCADORA seja a seus prepostos ou à Administradora do Imóvel, sob pena de nulidade do ato.

Parágrafo primeiro – Da necessidade de reforma do imóvel

Ocorrendo a hipótese descrita nesta cláusula e havendo a necessidade de reforma do imóvel proceder-se-á na forma dos parágrafos segundo, terceiro e quarto da cláusula anterior.

Parágrafo segundo – Do depósito dos bens encontrados no imóvel

Na hipótese de abandono do imóvel e nele sendo encontrados bens de propriedade do LOCATÁRIO tais bens serão levados a depósito, correndo as despesas a ele relativas à conta da responsabilidade do LOCATÁRIO, eximindo-se a LOCADORA de quaisquer ônus.

Cláusula décima primeira – Da liberalidade da LOCADORA

Quaisquer liberalidades, tolerâncias ou concessões da LOCADORA para com o LOCATÁRIO, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis e não terão a virtude de alterar quaisquer das cláusulas do presente contrato, não sendo, porém lícito à LOCADORA delas arrepender-se.

Cláusula décima segunda – Do dever de entrega de correspondências:

O LOCATÁRIO é obrigado a entregar à LOCADORA ou a seus prepostos, mediante recibo, quaisquer correspondências, intimações ou documentos de qualquer natureza que a ele venha a ser entregues no imóvel objeto da locação.

Cláusula décima terceira – Da legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos:

Aplica-se à execução do presente contrato de locação especialmente aos casos omissos, as regras contidas na Lei n.º 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nos artigos 55 a 61 das Lei n.º 8.666/93 de 21 de junho de 1993, e nos artigos 1.200 a 1.210 do Código Civil.



Cláusula décima Quarta – Do foro de eleição:

Em atenção ao que dispõe o § 2º do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93, o Foro competente para dirimir quaisquer questões relativas à presente avença é o da Comarca de Crominia, Estado de Goiás, à qual o Município de Mairipotaba integra na condição de Distrito Judiciário.

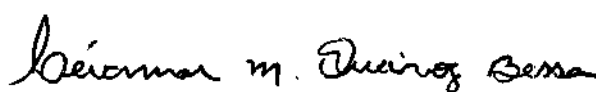
Cláusula décima quinta – Da Garantia

Como fiador e devedor solidário do locatário, assina também o presente o Senhor Prefeito Municipal **Carlos Henrique Rodrigues Pereira**, que compromete-se a pagar todas as vezes que estiver em atraso.

Disposições finais:

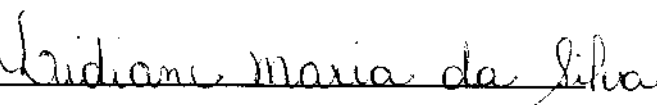
Por estar assim justo e contratado, concordes as partes contratantes com todas as cláusulas e condições estipuladas neste contrato, passam a assiná-lo em três (03) vias de igual teor, conteúdo e forma, na presença de duas (02) testemunhas que também o assinam.

Mairipotaba, 16 de março de 2020.


Lelamar Marques de Queiroz Bessa
Locadora


Lindomar Claudino Bessa
Gestor do FMS
Locatário


Testemunhas:

1- 

Nome:

CPF: 732.503.331-15

2- _____

Nome: 

CPF: 033.239.651-75