



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 11/2023

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado a empresa **PRIMA ATACADO DE FLORES LTDA EPP**, portadora do CNPJ nº 02.981.578/0001-00, de ora em diante chamado simplesmente de **LOCADOR**, e de outro lado, o **Município de Governador Celso Ramos**, pessoa jurídica de direito público interno, situada a Praça VI de Novembro, 01, Centro, Governador Celso Ramos, inscrita no **CNPJ** sob o nº 82.892.373/0001-89, daqui por diante chamado simplesmente de **LOCATÁRIO**, representado por seu representante legal, **Marcos Henrique da Silva**, Prefeito Municipal, tem, entre si, ajustada a presente locação referente ao **TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 13/2023**, regulamentada com base nas Leis nº 8.245/91 e nº 8.666/93 e alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - O **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, imóvel constituído de **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA PAPPENBERG, SN, BAIRRO AREIAS DE BAIXO, GOVERNADOR CELSO RAMOS / SC, CEP: 88.190-000. SENDO LOCALIZADO DENTRO DA ÁREA URBANA, DE FÁCIL ACESSO, PARA INSTALAÇÃO DE UM POLO DE PROJETOS EXTRACURRICULARES (DANÇA, JIU-JITSU, BALET, ARTES MANUAIS, TEATRO, PATINAÇÃO).**

CLÁUSULA 2ª - O Prazo da presente locação será até 14/02/2024, iniciando a ocupação do imóvel nesta data, quando o **LOCATÁRIO** deverá entregar ao **LOCADOR** o imóvel objeto do presente contrato, livre e desembaraçado e nas condições de manutenção que o recebeu. O contrato poderá ser prorrogado e renovado se assim interessar os contratantes.

CLÁUSULA 3ª - O valor mensal da locação será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) com vencimento no 10º (décimo) dia do mês subsequente a utilização, em forma de depósito bancário. Na AG: 3712, C/c: 13000711-6 – BANCO SANTANDER.

CLÁUSULA 4ª – **DO REAJUSTE DO ALUGUEL** – O aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, conforme menor índice oficial vigente.

CLÁUSULA 5ª - A falta de pagamento de aluguel e encargos no prazo determinado constitui o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação a autorizar o **LOCADOR** a promover a competente ação despejo.

CLÁUSULA 6ª - Além do aluguel mensal o **LOCATÁRIO** pagará com este, a parcela do valor das taxas que recaírem sobre o imóvel, devendo pagar,



diretamente as empresas fornecedoras, as taxas de água e saneamento, eletricidade e gás, cujas quitações deverá apresentar obrigatoriamente, por ocasião do pagamento do aluguel.

PARAGRAFO ÚNICO – **O LOCADOR** é responsável pelo pagamento dos impostos que recaírem sobre o imóvel, tais como o Imposto Predial Territorial Urbano, entre outros.

CLÁUSULA 7ª - O recebimento do aluguel após o prazo de pagamento, não gera qualquer direito quanto á modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte ao **LOCADOR** em exercitar seu direito.

CLÁUSULA 8ª - O recebimento do aluguel após o quinto dia do vencimento ficará sujeito ao acréscimo de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos de locação, juros moratórios de 1% (por cento) ao mês e multa contratual de cálculos sobre o valor devido, como honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito da prestação do serviço jurídico.

CLÁUSULA 9ª - O **LOCATÁRIO** não poderá sem o consentimento escrito do **LOCADOR** e sob pena de despejo, ceder este contrato, emprestar, sublocar, no todo ou em parte objeto da presente locação, o qual é destinado exclusivamente para as atividades da Secretaria da Educação.

PARAGRAFO ÚNICO – **O LOCATÁRIO** é indiretamente responsável pelo bom uso do imóvel locado, devendo sujeitar-se às normas estabelecidas pelo Poder Público, sujeitando-se, principalmente, aos horários de silêncio estabelecidos na legislação pelos órgãos competentes e a responder pela segurança e conservação do mesmo.

CLÁUSULA 10ª - O licenciamento da atividade comercial e sua localização perante o Poder Público ficam sob inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 11ª - **O LOCATÁRIO** obriga-se a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em pleno funcionamento as instalações, revisando-as periodicamente, substituindo imediatamente qualquer peça, acessório ou utensílio que venha a se estragar, mantendo os passeios de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando as cercas e muros, pátios e áreas de serviço, podendo ainda fazer benfeitorias no imóvel.

CLÁUSULA 12ª - Quando for realizada uma benfeitoria que visa à conservação do imóvel ou que evite que ele se deteriore (necessária), não há necessidade do **LOCADOR** autorizá-las, sendo que o **LOCATÁRIO**, tem direito de ser ressarcido por elas, assim, poderá descontar o valor das benfeitorias realizadas no aluguel. As benfeitorias que aumentam ou facilitam o uso do imóvel (úteis), dependem de expressa autorização do **LOCADOR**, sendo que, não havendo, o



LOCATÁRIO não receberá qualquer indenização, e se houver poderá descontar o valor das benfeitorias realizadas no pagamento da(s) mensalidade(s) do aluguel. E, por fim, "as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel." (art. 36 da Lei nº 8.245/91), ou seja, o **LOCATÁRIO**, ao final da locação, tem o direito de retirar o que construiu no imóvel, desde que não cause danos ao mesmo, posto que, se isso ocorrer, deve ele (locatário) indenizar o **LOCADOR**.

CLÁUSULA 13ª - O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar ao conhecimento do **LOCADOR**, qualquer tentativa de perturbação de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades, que digam respeito ao imóvel locado, obrigando-se a comunicar a construção por qualquer dos proprietários dos imóveis confrontantes, de cerca ou de mudo divisório, a fim de que este possa acompanhar a execução de obra. Caso o imóvel seja locado colocado a venda, o **LOCATÁRIO** se obriga também, caso não utilize o seu direito de preferência, a permitir a colocação de placas para anunciar a venda, e compromete-se a facilitar a demonstração do imóvel a prováveis compradores, desde que acompanhados de corretores devidamente autorizados.

CLAUSULA 14ª – Durante o decurso da locação o **LOCADOR** não fará do prédio obra, conserto ou melhoramento, com exceção daquelas que forem referentes a estrutura integral do imóvel, ficando a cargo do **LOCATÁRIO** o reparo dos estragos a que tiver dado causa.

CLAUSULA 15ª – A Infração de qualquer das cláusulas do presente contrato e, se assim convier a parte infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. Em caso de procedimento judicial os honorários advocatícios corresponderão a 20% (vinte por cento) do valor da causa. Além dos procedimentos previstos no Código de Processo Civil, terão validade as citações, notificações e intimações, expedidas pelo correio mediante aviso de recebimento.

CLAUSULA 16ª – Findo o contrato de locação, o prédio será devolvido nas condições em que tenha recebido o **LOCATÁRIO**, inclusive a pintura que deverá estar nas mesmas condições em que se encontrava quando do recebimento do prédio, excetuando-se o desgaste natural pelo decurso do tempo, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a indenizar os danos por ventura verificados.

CLAUSULA 17ª – Na ocasião da devolução do imóvel, em razão do término do prazo contratual ou por rescisão judicial ou extrajudicial, o prédio será submetido à vistoria, com finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto na cláusula anterior, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a reparar qualquer dano que o imóvel tenha sofrido. O imóvel somente será recebido após a observância dessas condições e serão devidos alugueis até a data do seu perfeito cumprimento, incidindo, inclusive, correção monetária sobre os mesmos.



CLAUSULA 18ª – Em caso de rescisão contratual, antes do término do contrato, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR**, pessoalmente ou através de carta com aviso de recebimento, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA 19ª – O **LOCADOR** não poderá requerer o imóvel antes do prazo previsto para término do presente contrato, independentemente do pagamento de qualquer multa contratual, vez que se trata do contrato de locação de imóvel urbano residencial com prazo determinado.

CLÁUSULA 20ª – Fica estipulada a multa de duas vezes o valor do aluguel mensal, encargos legais e contratuais para o caso de infração contratual de qualquer uma das partes.

CLÁUSULA 21ª – No ato da entrega das chaves o **LOCATÁRIO** deverá ter quitado todos os alugueis, e deverá apresentar devidamente quitado, o talão correspondente a conta final de água e luz. Na falta desta, depositará, mediante recibo, importância correspondente aos dias que excederam o último talão, calculado a base do consumo dos meses anteriores.

CLÁUSULA 22ª – Não está compreendido no valor da locação qualquer valor correspondente ao fundo de comércio e ao ponto comercial.

CLÁUSULA 23ª - As questões específicas acerca de indenizações e a regulamentação das matérias referentes ao imóvel ficarão disciplinadas, conforme a Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8666/93.

CLÁUSULA 24ª – Fica convencionado para todas as ações decorrentes do presente contrato, o foro da Comarca de Biguaçu/SC.

E assim, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo identificadas.

Governador Celso Ramos, 14 de fevereiro de 2023.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA
Prefeito municipal
Locatário

**PRIMA ATACADO DE
FLORES LTDA EPP**
Locador (a)