FOLHA DE Nº 32

1

CONTRATO Nº 011/2012

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE MARATAÍZES E OLAVO KEESSEN.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARATAÍZES, por intermédio do Presidente da Mesa Diretora, **WILLIAN DE SOUZA DUARTE**, brasileiro, casado, vereador, inscrito no CPF/MF nº 027.725.547-32 e RG nº. 1.370.570/ES, adiante denominado Contratante, inscrita no CNPJ sob o nº. 01.618.430/0001-34, com sede atual a rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº, Bairro Wanda Maria, Marataízes-ES, doravante denominada LOCATÓRIA e, **OLAVO KEESSEN**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 761.577.256-72, e Carteira de Identidade nº M. 5.091.992 SSP/MG, residente a rua dos Industrias, Nº 420, Belo Horizonte-MG, adiante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 7538/2012, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA
1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado a Avenida Lacerda de Aguiar, nº 113, Centro, Marataízes/ES, matriculado no Cartório de Imóveis sob o nº 05.004, livro 02, ficha 001, e inscrição municipal nº 01.01.080.0077.001 e 01.01.080.0077.022.

FOLHA DE
Nº 33

CLÁSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação de 13 gabinetes, plenário, departamentos administrativo, legislativo e contábil.

CLÁSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 06 (seis) meses, iniciando-se em 10/12/2012, e cessando de pleno direito em 10/06/2013, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte do Procurador ou Assessor Jurídico, integrantes do quadro de servidores da Câmara Municipal, ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pela LOCATÁRIA, após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

FOLHA DE Nº 34

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte da LOCATÁRIA, datado de 12/11/2012, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes acordam o valor do aluguel em R$ 8.000,00 (oito mil reais), mensal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUARTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a celebração de aditamento.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subseqüente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

FOLHA DE
Nº 35

Onde:
V.M. = Valor da Multa Financeira.
V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.
ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO
A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, e legislação pertinente.

PARÁGRAFO TERCEIRO
É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO
O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta- corrente a ser informada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA
6 - DA FONTE DOS RECURSOS
6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do elemento de despesa nº 333903600000 do orçamento da LOCATÁRIA, Manutenção da Atividade da Câmara Municipal, Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

CLÁUSULA SÉTIMA
7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
7.1 - O LOCADOR é obrigado a:
I – entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
IV – fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias a esta pagas, vedada a quitação genérica;
V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

CLÁUSULA OITAVA
8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:
I – pagar pontualmente o aluguel;
II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
IX – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

FOLHA DE
Nº 39

CLÁUSULA DÉCIMA
10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA
11 – DAS BENFEITORIAS

11.1 - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizada.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela LOCATÁRIA poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

FOLHA DE Nº 38

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese da LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
16 – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação do Procurador ou Assessor Jurídico da Câmara Municipal.

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes

FOLHA DE
Nº 39

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
17 – DO FORO

17.1 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de Marataízes, Estado do Espírito Santo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Marataízes/ES, em 10 de dezembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARATAÍZES
LOCADOR

CARTÓRIO NOGUEIRA

OLAVO KEESSEN
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome
CPF: 685 644 146-00

Nome
CPF 103. 172. 127-45

CARTÓRIO NOGUEIRA
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
AVENIDA JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA, Nº 1548 • CEP 32310-000 • ELDORADO
CONTAGEM • MG • TEL.: 31 3356.1110 • contato@cartorionogueira.com.br
www.cartorionogueira.com.br

RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA
Reconheco,por semelhança, a(s) firma(s) indicada(s)de:
(BIJ53510) OLAVO KEESEN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contagem, 20/12/2012 16:07:47 8357

Simone Santana de Melo - Escrevente
Emol.:R$3,44 TFJ.:R$1,07 Total:R$4,51
THAYNARA

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BIJ 53510

Cartório Nogueira - Contagem - MG - Fone 3356-1110

Rua Eliza Bernardo da Silva, s/nº– Bairro Wanda Maria – Cep 29.345-000 – Marataízes