ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE SÃO MIGUEL DO ALEIXO
Rua José Eliziario Francisco dos Santos, 42, Bairro Centro, CNPJ: 14.443.777/0001-35.
CEP: 49.535-000 – São Miguel do Aleixo- Sergipe.

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL nº 01 /2019.

CONTRATO DE LOCAÇÃO que entre si fazem, de um lado como LOCADOR a Srº JOSÉ WILSON DE JESUS, CPF: 654.621.225-00, residente e domiciliado na Rua Graciliano Da Fonseca, s/n, Centro, São Miguel do Aleixo/SE, CEP: 49.535.000, e de outro lado como LOCATÁRIA o FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE SÃO MIGUEL DO ALEIXO, situado na Rua Eliziario Francisco dos Santos, Nº 42, Centro, São Miguel do Aleixo/SE, CNPJ: 14.443.777/0001-35, REPRESENTADA POR SUA SECRETARIA, a Sr.ª Gabriela Almeida Santana, mediante as condições e cláusulas seguintes:
01. OBJETO: O objeto da locação é o imóvel sito na Eliziario Francisco dos Santos, s/n, Centro, São Miguel do Aleixo/SE, CEP: 49535000, onde funcionara a sede do Conselho Tutelar do Munícipio de São Miguel do Aleixo/SE.

02. PRAZO: O prazo da locação é de 12 MESES, a partir de 02/01/2019, e a terminar em 31/12/2019, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Ajustam ainda os contratantes que a data do início da locação é o dia 2 do corrente mês.

03. ALUGUEL: O aluguel mensal ora livremente convencionado é de R$ 600,00(se:scentos reais) por um período de 12(doze) meses. O valor total do contrato perfaz em R$ 7.200,00(Sete mil e duzentos reais).
3.1. O Locador fara jus ao 1º valor do aluguel mensal com 30 (trinta) dias após assinatura do contrato. Sendo assim os demais pagamentos serão efetuados até o 5º dia do mês subsequente, com vencimento contratual conforme item 02 deste contrato.

04. PAGAMENTO E LOCAL: O aluguel, acessórios da locação, encargos, tributos e seguros, inclusive o complementar desde já ajustado, serão pagos em moeda corrente, conforme item 3.1, em conta bancaria do LOCADOR. Deixando de pagar os aluguéis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a) ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do débito final, atualizado pela variação do IPC/FGV e na sua falta pelo índice e forma que corrigir os débitos judiciais, juro moratório de 1% ao mês e honorários de 20% sobre o valor do débito, seja a cobrança administrativa ou judicial.

Recursos:
23001 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL, 2066 MANUTENÇÃO DO CONSELHO TUTELAR, 339036 1001 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS
PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(A) locatário(a) se obriga a cumprir fielmente o item 3.1

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será de responsabilidade do LOCADOR o pagamento referente ao IPTU do imóvel objeto deste contrato.

05. DESTINO: Destina-se a locação para funcionamento do Conselho Tutelar do Munícipio de São Miguel do Aleixo/SE, não podendo o(a) locatário(a) mudar a sua destinação sem prévio consentimento pôr escrito do(a) locador(a), usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

06. TOLERÂNCIA: O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do(a) locador(a) o qual continuará com o direito de considerar rescindida a locação na forma da cláusula 17.

07. TRIBUTOS E ACESSÓRIOS: Correrão pôr conta do(a) locatário(a), vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água e esgoto, incêndio, lixo, impostos, seguro de incêndio da unidade, inclusive o complementar, despesas de condomínio de qualquer espécie ou natureza, ordinária ou extraordinária e outros ônus e encargos que incidam ou venha a incidir sobre o imóvel ora locado, imputados ao condomínio, não especificados no artigo 22, seus incisos, alíneas e parágrafos da lei 8.245/91 e também o custo com a tarifa bancária para cobrança do aluguel e acessórios, considerando a vantagem proporcionada a(o) locatário(a) para efetuar o pagamento em qualquer agência bancária. As despesas extraordinárias enumeradas no artigo 22, X e alíneas, são de responsabilidade do locador.

08. CONSERVAÇÃO: O(a) locatário(a) se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos limpos e as instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los.

09. CONSERVAÇÃO E REPAROS: O(A) locatário(a) fará a suas custas, sem nenhum ônus atual ou futuro para o(a) locador(a), os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes e empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE SÃO MIGUEL DO ALEIXO
Rua José Eliziario Francisco dos Santos, 42, Bairro Centro, CNPJ: 14.443.777/0001-35.
CEP: 49.535-000 – São Miguel do Aleixo- Sergipe.

10. BENFEITORIAS: Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de que natureza for, poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a). Quando feitas, o(a) locatário(a) não poderá, em caso algum invocar direito de retenção, nem pleitear indenização, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do(a) locador(a), comprometendo-se o(a) locatário(a) a tudo repor nas condições primitivas, caso assim o exija o(a) locador(a).

PARÁGRAFO ÚNICO: O(A) locador(a) não indenizará a(o) locatário(a) qualquer benfeitoria necessária pôr ele realizada. Salvo se houver concordância prévia e escrita do(a) locador(a), quanto ao seu pagamento. As benfeitorias úteis executadas pelo(a) locatário(a), também não serão indenizadas. Se for executada benfeitoria de natureza voluptuária, a mesma poderá ser levantada pelo(a) locatário(a), desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11. ENTREGA: Finda, resilida ou rescinda a presente locação, o(a) locador(a) mandará proceder a necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue a(ao) locatário(a), ficando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas e janelas, etc, que estiverem usadas. Obriga-se o(a) locatário(a) restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do(a) locador(a) juntamente com todas as instalações de água, luz e gás em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, essa substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O imóvel ora locado encontra-se pintado, com instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado, e o(a) locatário(a) obriga-se a devolver o imóvel no mesmo estado em que está sendo locado.

12. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES: Fica entendido que a restituição das chaves a(o) locador(a) só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo(a) locador(a).

13. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: O(a) locatário(a) não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do(a) locador(a).

14. REGULAMENTOS: Obriga-se o(a) locatário(a) a obedecer e a fazer por seus prepostos e dependentes as posturas de Ordem pública, a convenção de condomínio e o regulamento interno, os quais fazem parte integrante deste, em se tratando de edifício - que ora confessa conhecer - respondendo por qualquer multa ou prejuízo que causar a(o) locador(a) ou a terceiro.

15. PROIBIÇÕES: Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa toldo, ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a) sendo também, vedado a(o) locatário(a) o uso de pregos que possam danificar as paredes e portas do imóvel, podendo o(a) locador(a) exigir a retirada independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

16. VISTORIA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se a(o) locador(a) o direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo. Se o(a) locador(a) necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o(a) locatário(a) desde já autoriza mostrá-lo, no horário de 09:00 às 12:00 horas, diariamente.

17. RESCISÃO E MULTAS: Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que a(o) locatário(a) caiba qualquer indenização, nos seguintes casos: A) desapropriação, incêndio sem culpa do(a) locatário(a) ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado; B) falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma fiadora, se pessoa jurídica, ou morte ou transferência de domicílio, se pessoa física e, se nessas condições um ou outro deixar de ser substituído pelo(a) locatário(a), no prazo de 30 dias a partir da data do acontecimento, pôr outro que seja aceito pelo(a) locador(a); C) infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento interno do Prédio, especialmente a cláusula 22.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de rescisão em consequência do estabelecido nos itens B e C desta cláusula, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a), além do despejo, a multa igual a três vezes o aluguel mensal e acessórios, tomando-se, pôr base, para este cálculo, o correspondente ao mês anterior ao da ocorrência da infração, sendo considerada para todos os fins do direito, essa multa como dívida liquida e certa, exigível e cobrável executivamente a(o) locatário(a).

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE SÃO MIGUEL DO ALEIXO
Rua José Eliziario Francisco dos Santos, 42, Bairro Centro, CNPJ: 14.443.777/0001-35.
CEP: 49.535-000 – São Miguel do Aleixo- Sergipe.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o(a) locatário(a) restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará a(o) locador(a), a título de multa compensatória de 01 mês de aluguel, sempre observada a proporcionalidade do artigo 413 do Código Cível. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual, o(a) locatário(a) deverá comunicar por escrito a(o) locador(a) a sua intimação, com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar o valor correspondente a esse período de aluguel e acessórios, a título de multa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A multa e o despejo citado não exoneram, o(a) locatário(a) de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

18. OBRIGAÇÕES: Obriga-se o(a) locatário(a) a fazer entrega em mãos do(a) locador(a) ou de seu procurador, de toda intimação das autoridades federais ou estaduais, relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(a) locatário(a) se obriga a entregar a(o) locador(a) ou a sua procuradora, no prazo de 48 horas após o seu recebimento, todos impostos, taxas ou quaisquer documentos relacionados com o imóvel objeto deste contrato sob pena de assumir a responsabilidade pelos encargos decorrentes da mora se não houver possibilidade de pagar a tempo os tributos acima aludidos.

19. SUCESSÃO: O presente contrato é obrigatório para as partes, seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

20. FORO: Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios, presentes ou futuros, e elegem o da Cidade de Ribeirópolis como competente para as ações oriundas do presente contrato.

21. PROCURAÇÕES: Locatário(a) em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para receber(em) citação e intimação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

22. CITAÇÃO: Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha pôr objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimentos (AR), ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas neste contrato.

23.Os contratantes elegem o forum da Comarca de Ribeirópolis/SE, para o exercício de qualquer ação decorrente deste contrato.

24. A presente locação é feita exclusivamente para fins NÃO RESIDENCIAIS e será regulada pela LEI 8.245/91.

ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE SÃO MIGUEL DO ALEIXO
Rua José Eliziario Francisco dos Santos, 42, Bairro Centro, CNPJ: 14.443.777/0001-35.
CEP: 49.535-000 – São Miguel do Aleixo- Sergipe.

E pôr estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e para um só efeito presente as testemunhas que abaixo subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento pôr si, seus herdeiros e sucessores.

São Miguel do Aleixo/SE, 02 de janeiro de 2019.

Gabriela Almeida Santana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

LOCATÁRIO

José Wilson de Jesus
JOSÉ WILSON DE JESUS

LOCADOR

1ª TESTEMUNHA
CPF 077.707.635-76

2ª TESTEMUNHA
CPF 008.107.135.35