



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

Os signatários deste instrumento, de um lado **ADOLFO DE ALMEIDA MENDES**, brasileiro, viúvo, portador da Cédula de Identidade RG. nº 7.564.705-9 e do CPF/MF nº 161.496.028-34, residente e domiciliado na rua Humaitá, 67 – Centro em Paraibuna, de ora em diante denominado simplesmente por LOCADOR, dá em locação ao **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA – IPMP**, inscrita no CGC/MF Nº 65.054.272/0001-10, situada na rua Cap. José Porfírio, 14 – Centro em Paraibuna – SP, entidade pública com personalidade jurídica própria, neste ato representada pela Presidente DURVALINA D'ARC DOS SANTOS E SILVA, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 22.305.142-1 e do CPF/MF nº 109.635.528-05, o imóvel de sua propriedade situado na Trav. Humaitá, 67 – Centro em Paraibuna - SP., de ora em diante denominado simplesmente por LOCATÁRIO, nas condições mais adiante estipuladas, o que mutuamente aceitam, declaram e outorgam:

1ª) O prazo de locação é de 12 (doze) meses, **com início em 01 de março de 2012 e término em 28 de fevereiro de 2013**, se comprometendo o LOCATÁRIO a devolver o imóvel locado, na data do término do contrato, inteiramente desocupado, em perfeito estado de conservação e limpeza, respondendo pelos danos e prejuízos porventura causados ao mesmo, pagando os alugueres até a data do término dos serviços necessários para a colocação do imóvel em condições de habitabilidade, inclusive com acréscimos, multas, correção e outras penalidades.

2ª) O aluguel mensal é de **R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais)**, que o locatário se compromete a pagar até o dia 10 (dez) do mês vencido na pessoa do Locador ou a quem este indicar, sendo que em caso de renovação ou nova contratação o valor deverá ser reajustado pelo IGP-M.

3ª) O LOCATÁRIO se obriga a:

- a) a manter o imóvel locado no mais rigoroso estado de conservação e limpeza;
- b) a fazer à sua custa as despesas que porventura se tornem necessárias para a conservação das pinturas, portas, portas de aço, fechaduras, chaves, trincos, torneiras, vidros, puxadores, dobradiças, instalações sanitárias, aquecedor, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás, esgoto, e bem assim os jardins e gramados, conservação do passeio fronteiro, mantendo tudo em perfeito estado de funcionamento, para assim devolver o imóvel locado, quando findo ou rescindido o presente contrato;



INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA
Rua Cel. Camargo, 91- Centro Paraibuna(SP)tel/fax 39740110

E-mail: ipmparaibuna@bol.com.br

- c) a não colocar pregos, parafusos ou buchas nas paredes e assim fazendo, retirá-los, quando da desocupação do imóvel procedendo ao reparo e pintura, restabelecendo a situação anterior;
- d) todo o material a ser empregado para o cumprimento das letras "b" e "c" acima, deverá ser de qualidade, tipo, cor e medida do existente no imóvel;
- e) a não fazer quaisquer instalações, adaptações, benfeitorias ou obras, sem autorização por escrito do locador. Estas, uma vez feitas, aderirão ao imóvel, não podendo o LOCATÁRIO removê-las ou exigir qualquer indenização, seja a que tipo for;
- f) a não transferir o presente contrato, sublocá-lo ou cedê-lo, total ou parcialmente, à título oneroso ou gratuito, sem prévia e expressa autorização do LOCADOR ou do procurador, ficando a aceitação condicionada às normas internas de expediente do escritório do procurador, sob pena de incidir na cláusula penal estipulada;

4ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito. Em caso de alienação do imóvel, deverá o adquirente estar ciente da locação e de que a alienação não será motivo de rescisão, devendo cumprir o acordado entre as partes.

5ª) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruína.

6ª) Todas as obrigações, oriundas do presente contrato, vencer-se-ão independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

7ª) Fica estipulada a multa no valor de 03 (três) alugueres na ocasião do fato gerador da mesma, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula ou disposição aqui expressa, com a faculdade da parte inocente, de poder considerar rescindida simultaneamente a locação, independentemente de qualquer formalidade.

ITEM ÚNICO: Fica entendido que se a rescisão for motivada pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR com a cobrança ou recebimento da multa, que será paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, o direito de exigir o que lhe for devido por alugueres e bem assim o de se cobrar pelos estragos porventura constatados, não se eximindo o LOCATÁRIO ou seu LOCADOR em qualquer hipótese das demais obrigações contratuais.

8ª) Para todas as questões resultantes do presente contrato, será competente o Foro da Comarca de Paraibuna - SP, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando a cargo do locatário os honorários de advogado que o locador constituir para defesa de seus direitos,

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA
Rua Cel. Camargo, 91- Centro Paraibuna(SP)tel/fax 39740110

E-mail: ipmparaibuna@bol.com.br

assim como, correção por sua conta, além do principal e multa, todas as despesas judiciais e extrajudiciais.

9ª) Correm por conta do LOCATÁRIO, as taxas de água, luz, esgotos e outras semelhantes, a taxa de expediente, os impostos, bem como todas as despesas resultantes do presente contrato, inclusive registro.

10ª) O LOCADOR poderá a qualquer tempo, vistoriar, visitar ou fazer visitar o imóvel ora locado, por pessoa de sua confiança ou por procurador do mesmo, com aviso ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 dias. No caso do imóvel ser colocado à venda, permitirá o LOCATÁRIO que os interessados na compra o visitem, em dia e hora indicados pelo LOCADOR.

11ª) Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa.

12ª) Em caso de incêndio ou qualquer calamidade que exija a reconstrução do imóvel, ficará rescindido este contrato, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer a entrega imediata do imóvel, locado, para as obras necessárias.

13ª) Vencido o prazo estipulado neste contrato sem que o LOCATÁRIO devolva as chaves do imóvel completamente desocupado e nas condições da cláusula 1ª, e sem que haja manifestação do LOCADOR quanto a desocupação, o presente contrato será prorrogado automaticamente, continuando em pleno vigor todas as cláusulas e condições, exceto com relação ao prazo, que será indeterminado e quanto ao valor que será reajustado.

ITEM I - A majoração do valor do aluguel não impedirá a retomada do imóvel nos termos permitidos pela Lei vigente, bem como não será empecilho para que seja feita revisão judicial do mesmo.

14ª) Havendo regulamento especial para o imóvel, o LOCATÁRIO se obriga a respeitá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, do qual automaticamente passará a fazer parte integrante.

15ª) Além do aluguel, correm por conta e às exclusivas expensas do LOCATÁRIO todas as taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o imposto do imóvel locado. As despesas gerais da administração, conservação, manutenção e reparação, taxa sanitária, consumo de água, luz e força, taxa de telefone, limpeza, higiene, esgoto, materiais, funcionários e empregados, inclusive encargos previdenciários e seguros de prédios, etc., também correm por conta do LOCATÁRIO.



INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA
Rua Cel. Camargo, 91- Centro Paraibuna(SP)tel/fax 39740110

E-mail: ipmparaibuna@bol.com.br

16ª) Os honorários de advogado contratado pelo LOCADOR para cobranças judiciais ou extrajudiciais, serão devidos pelo LOCATÁRIO, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, além das custas judiciais e demais cominações legais a que der causa. Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente no escritório do procurador, independentemente de qualquer procedimento judicial.

E por estarem assim justos e contratos, assinam o presente em 02 (duas) vias de um só teor, na presença das testemunhas abaixo que também firmam, para os efeitos legais.

Paraibuna, 01 de março de 2012.

Adolfo de Almeida Mendes

ADOLFO DE ALMEIDA MENDES
LOCADOR

[Signature]
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Benedita Ap. da Graça Monteiro
Nome: *Benedita Ap. da Graça Monteiro*
RG.: *23.898.023-6*

Jose Nunes
Nome: *Jose Nunes*
RG.: *24242843-5*



INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO MUNICIPIO DE PARAIBUNA
Rua Cel. Camargo, 91- Centro Paraibuna(SP)tel/fax 39740110

E-mail: ipmparaibuna@bol.com.br

PARECER JURÍDICO

Ref.: Contrato de Locação para funcionamento do órgão.

Assunto: Forma de contratação

Sra. Presidente,

Trata-se da necessidade de locação de imóvel para funcionamento do órgão, tendo em vista a rescisão do contrato anterior.

Nos termos do art. 24, II da Lei de Licitação, para os contratos com valores inferiores a R\$ 8.000,00 (oito mil reais) anual, é dispensável o procedimento licitatório.

Conforme proposta do proprietário do imóvel já locado poderá ser prorrogado com o reajuste legal pelo IGPM, índice aplicável aos alugueis que passará a ser de R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais, o que totalizará um valor de R\$ 7.440,00 (sete mil, setecentos e quarenta reais), portanto, inferior ao limite estabelecido na lei supracitada para contratação sem o competente procedimento licitatório, com dispensa pelo valor.

Diante do exposto, o contrato de locação pode ser firmado mediante a dispensa do procedimento licitatório nos termos do art. 24, II da Lei de Licitação.

S.m.j, é o parecer.

Paraibuna, 23 de fevereiro de 2012.

TEREZINHA DO CARMO DE LIMA
Assessoria Jurídica