



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 20220714
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 7/2022-018-PMVX

INSTRUMENTO CONTRATUAL para: Locação de Um Imóvel localizado na Avenida Alcindo Cacela nº. 2622, Belém/PA, para abrigar a sede da nova casa de passagem do município de Vitória do Xingu, na capital do estado Belém do Pará, que entre si celebram o MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU e o Sr. NELSON BOCCHIO.

I. PARTES

CONTRATANTE

O MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU (PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU), inscrito no CNPJ sob o nº 34.887.935/0001-53, sediada na Av. Manoel Félix de Farias nº 174, Bairro Centro, na cidade de Vitória do Xingu, estado do Pará, doravante simplesmente denominado **CONTRATANTE**, neste ato representada pelo Sr. MÁRCIO VIANA ROCHA – Prefeito Municipal.

CONTRATADA

O Sr. **NELSON BOCCHIO**, pessoa física, portador da Carteira de Identidade – RG nº 266714 e CPF nº 740.864.568-34, residente na Av. Rodolfo Chermont nº 236 – Ed. Ibiapaba – Torre Aruana – Apto. 1202, Bairro Marambaia, Belém/PA, doravante simplesmente denominado **CONTRATADO**.

II. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes anteriormente individuadas e devidamente qualificadas, resolvem, consoante a autorização exarada nos autos do PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-018-PMVX, pactuar o presente instrumento contratual que será em tudo regido pela Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações e nas cláusulas que aceitam e mutuamente se outorgam:

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 – DO OBJETO:

1.1.1 - Constitui objeto do presente contrato a Locação de Um Imóvel localizado na Avenida Alcindo Cacela nº. 2622, Belém/PA, para abrigar a sede da nova casa de passagem do município de Vitória do Xingu, na capital do estado Belém do Pará.

1.1.2 - O Locador, na qualidade de proprietário do imóvel, cede em locação ao locatário, pelo preço e prazo certos e ajustados, estando as partes obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas. As partes acordam que o primeiro mês de aluguel, correspondente ao período de 26/12/2022 à 25/01/2023 será pago



antecipadamente neste ato. O próximo pagamento de aluguel, equivalente ao período de 10/02/2023 à 09/03/2023 será realizado normalmente no dia 10/03/2023.

1.1.2.1 - No aluguel com vencimento para o dia 10/02/23 será cobrado IPTU, em fatura separada da parcela mensal do aluguel.

1.1.3 - As partes contratantes atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel dado em locação, descrito no subitem 1.1, uma vez que firmaram ciência no Laudo de Vistoria de Entrada que é parte integrante deste instrumento, o qual fora encontrado em perfeito estado de conservação, para o fim a que se destina.

1.1.4 - Caso o locatário seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado por uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada não residencial (art. 55 da Lei nº 8.245/91).

1.1.5 - A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia da administradora ou do locador, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do locatário sem autorização expressa do locador, inclusive, configurar-se-á sublocação.

1.1.6 - Qualquer assunto relacionado ao imóvel objeto deste Instrumento de Locação deverá ser tratado exclusivamente pelo Locatário junto à Administradora do imóvel (LOTUS). Se, no entanto, por qualquer motivo, o Locatário não puder dirigir-se à Administradora, poderá nomear um procurador para tanto, o qual deverá apresentar procuração com poderes específicos para representar o Locatário e com assinatura devidamente reconhecida.

1.1.7 - Em caso de constatação de abandono do imóvel por parte do Locatário, o presente Instrumento será rescindido, independentemente de aviso prévio, a partir da data da imissão do Locador na posse do imóvel, sem que isto seja considerado esbulho. A imissão do Locador dar-se-á mediante Ata Notarial emitida pelo Cartório competente, cujas custas dispendidas para tanto poderão ser objeto de posterior cobrança contra o Locatário.

1.1.8 - Fica convencionado entre as partes que o imóvel objeto deste instrumento de locação será vistoriado 1 (uma) vez por ano, no decorrer da locação, sendo direito do Locador / Administradora vistoriar o imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora, com fulcro no art. 23 da Lei do Inquilinato de nº 8.245/91, podendo a administradora lançar mão de todos os recursos técnico de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel.

1.1.9 - Fica consignado desde já que, em caso de desistência do negócio de forma imotivada e quando já houver sido realizado pagamento de valores referentes à aluguel, será deduzido o percentual de 20% (vinte por cento) do montante a ser restituído no momento do desfazimento deste instrumento locatício, a título de multa em virtude dos custos pagos pelo locador a imobiliária, por serviços operacionais gerados com o início da locação.

1.2 – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

1.2.1 - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no subitem 1.1.1, não podendo o locatário alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva



rescisão da relação locatícia, devendo o locatário arcar com as custas decorrente da referida infração.

1.2.2 - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, o locatário se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante de qualquer forma não poderá o locatário infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranquilidade de seus vizinhos.

1.2.3 - O locador dá ao locatário os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

1.2.4 - Em caso de necessidade, poderá o locatário adaptar o imóvel ao seu critério, ficando desde logo estabelecido que todas as despesas bem como quaisquer responsabilidades perante terceiros e órgãos públicos, serão do locatário. As modificações previstas nesta cláusula devem obedecer ao disposto nos subitens 11.1 e 11.2 deste contrato. Fica expressamente proibido o uso do imóvel para depósito de materiais inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, bem como para clubes, associações ou sociedades de caráter recreativo, esportivo, religioso e político.

1.2.5 - O imóvel de que trata o caput desta cláusula, são exclusivamente os comerciais, notadamente as lojas e salas, dadas em locação onde a montagem dessa ficará por conta do locatário, incorporando-se tais benfeitorias ao imóvel para todos os efeitos legais. Incorrerá em infração contratual, passível de indenização e mais aplicabilidade de multa contratual caso o locatário, promova a retirada e/ou a danificação das instalações promovidas no objeto da locação.

1.2.6 - O locatário não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito do locador, que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo locador, o que autoriza a rescisão deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO E PRORROGAÇÃO

2.1 - O presente contrato terá duração de 12 (doze) meses, iniciando em 26/12/2022 e expirando em 25/12/2023, podendo ser **estendido** (prorrogado) pelo prazo de **até 48 (quarenta e oito) meses**, conforme **art. 57, inciso IV da Lei 8.666/93**, a prorrogação será mediante pedido formal em até 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato.

2.2 - Findo o prazo estipulado no subitem 2.1, sem que as partes tenham convenionado prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se o locatário a restituir o imóvel objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação extrajudicial ou judicial, completamente desocupado e no estado em que o recebeu, conforme declinado no Laudo de Vistoria de Entrada integrante do presente instrumento.

2.3 - Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao locador nas mesmas condições em que o recebeu, passará o locatário a pagar o aluguel mensal com majoração dos índices de lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.



2.4 - É concedido ao locatário o benefício de promover a rescisão do presente contrato a cada período de doze meses de sua vigência, devendo para tanto, promover o prévio comunicado por escrito, nos trinta dias que anteceder cada período, a administradora de sua intenção de entregar o imóvel, pelo que será, nesse específico caso, dispensado da multa prevista nas Cláusulas 22ª e 23ª.

2.5 - Para cada novo período de Renovação Contratual, será emitido um documento denominado de TERMO ADITIVO DE CONTRATO, contendo o novo valor e período pelo qual a locação será renovada, esse Termo deverá ser assinado, por ambas as partes LOCADOR e LOCATÁRIO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E REAJUSTE

3.1 - O valor total do presente contrato é de R\$: 60.000,00 (Sessenta Mil Reais), sendo que o mesmo será pago mensalmente em 12 (doze) parcelas no valor de R\$: 5.000,00 (Cinco Mil Reais).

3.2 - Após um ano de vigência do presente contrato, qualquer das partes poderá, a qualquer momento, sugerir a renegociação dos preços, com base em comprovada defasagem para mais ou para menos, tendo em vista custos ou condições praticadas no mercado.

3.3 - O possível reajuste anualmente, terá como base, os índices previstos e acumulados no período anual, por exemplo, (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

3.4 - Sem prejuízo do disposto no caput desta cláusula, permanecendo o locatário na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável que, o contrato passará automaticamente a ser renovado conforme acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 - As despesas contratuais correrão por conta da verba do orçamento do CONTRATANTE, na dotação orçamentária Exercício 2022; Atividade 04 122 0005 2.005 - Manutenção da Secretaria de Administração, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física, no valor de R\$: 60.000,00 (Sessenta Mil Reais), ficando o saldo pertinente aos demais exercícios a ser empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, caso seja necessário.

CLAUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 - Os pagamentos devidos pelo **CONTRATANTE** em decorrência das obrigações assumidas serão efetuados mensalmente, até o 10º dia subsequente de cada mês.

5.2 – O **LOCADOR** apresentará ao **LOCATÁRIO** a fatura até o 2º (segundo) dia de cada mês, referente ao mês anterior.

5.3 - O **GESTOR** terá o prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da apresentação da fatura, para aprová-lo ou rejeitá-lo.

5.4 – A fatura não aprovado pelo **LOCATÁRIO** será devolvido ao **LOCADOR** para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido para pagamento a partir da data de sua reapresentação.



5.5 - A contratada deverá indicar nas faturas, além de outras informações exigidas de acordo com a legislação própria:

- 5.5.1 - especificação correta do objeto, e
- 5.5.2 - número da licitação e contrato.

5.6 - Se o locatário não receber o boleto bancário por e-mail ou correio até 05 (cinco dias) antes do vencimento do aluguel, deverá buscar os canais fornecidos para emissão de 2ª via de boleto (website/smartphone app), não cabendo justificativa de não pagamento em decorrência do não recebimento do boleto.

5.7 - O não pagamento do aluguel no dia do vencimento, previsto no subitem 5.1, tornará o locatário obrigado a pagar o valor principal, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) pró-rata dia e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel sem que tenha ocorrido o pagamento, será o débito automaticamente e sem aviso prévio ao locatário encaminhado ao departamento jurídico da administradora para a devida cobrança. Fica determinado que além da correção monetária, juros e multa, o locatário inadimplente pagará honorário advocatício equivalente a 10% (dez por cento) do total apurado, caso a dívida seja paga amigavelmente, em caso de cobrança via judicial, o percentual devido será de 20% (vinte por cento) sobre o débito integralmente apurado.

5.8 - Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido ao locador, mediante recibo padrão da administradora.

5.9 - Nos casos que incidir retenção de imposto de renda, fica o locatário obrigado a apresentar mensalmente a administradora, a guia do último imposto recolhido na fonte.

5.10 - O aluguel correrá por conta do locatário no período de reforma, quando comprovadamente necessária, que anteceda a entrega e rescisão do contrato.

5.11 - No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelo locatário em decorrência deste contrato poderá a administradora do locador registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de proteção ao crédito a que a mesma esteja filiada e o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos constantes no parágrafo primeiro e ainda, em caso de rescisão da multa contratual.

5.12 - Uma vez disponibilizado o imóvel para a realização da vistoria que anteceder a devolução das chaves, caso o bem não esteja de acordo com a vistoria de entrada e, portanto, se façam necessárias novas vistorias após os reparos realizados para adequar o imóvel ao estado inicial, o Locatário obriga-se a pagar as despesas decorrentes das demais vistorias realizadas, em valor equivalente a 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente na ocasião da vistoria, valor este correspondente ao custo adicional do Locador para a realização da vistoria.

5.13 - São encargos obrigatórios do locatário os custos, como água e esgoto, energia elétrica, contas telefônicas (quando for o caso), seguro contra incêndio e IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), todos proporcionais ao período da locação até o dia de entrega das chaves (devolução do imóvel) pelo locatário. Devendo o locatário apresentar mensalmente a administradora os respectivos comprovantes de pagamento.



5.13.1 - Sempre que as despesas constantes no subitem 5.13 forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do locador, ficará o locatário obrigado a reembolsá-lo assim que para tanto for solicitado.

5.13.2 - Os valores constantes no subitem 5.13 ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas, correção monetária e ainda honorários advocatícios. Em se tratando de encargos decorrentes do Poder Público ou de suas concessionárias, a quitação se dará mediante integral cumprimento quanto ao pagamento da dívida e todos os acessórios incidentes, incluindo-se taxas e emolumentos.

5.13.3 - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no subitem 5.13 por parte do locatário, dará direito ao locador de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando ao locatário ao pagamento da multa referida na Cláusula 12.1, sem prejuízo das demais obrigações.

5.13.4 - Todas as multas a que o locatário der causa, por ele serão pagas. O locatário será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o locatário obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem em seguida as mãos do locador do imóvel.

5.13.5 - O Locatário se compromete a fazer a troca da titularidade do imóvel em questão no prazo de 5 dias úteis, junto a concessionária de energia para o seu nome.

5.13.6 - Caso, todavia, O Locatário não tenha êxito na troca da titularidade da UC acima identificada por culpa de débitos de terceiros, fica estabelecido que a data de início da locação, passará a contar do dia que a energia elétrica for ligada.

5.13.7 - Ao término do contrato, o locatário deverá promover o desligamento dos registros citados no subitem 5.13.5, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da desocupação do bem.

5.13.8 - O locatário é ciente que o locador não tem nenhuma responsabilidade, pelos prazos estabelecidos pela concessionária (EQUATORIAL) responsável pela religação da energia elétrica do imóvel.

5.13.9 - Caso o locatário tenha interesse em pagar o IPTU em conta única, o mesmo deverá comunicar o locador no prazo de 10 dias, antes da data de vencimento do carnê da SEFIN, caso contrário a cobrança será de forma parcelada.

5.13.10 - O Locatário só poderá fazer a inclusão do seu nome na fatura da COSANPA como usuário, com a autorização do Locador, e ao final da locação, será de inteira responsabilidade do locatário a retirada do seu nome da Fatura.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES

6.1 - Deveres do proprietário (locador):

6.1.1 - Entregar o imóvel em condições de uso. Se o inquilino perceber qualquer problema após a locação, deverá comunicar ao proprietário e solicitar o conserto, por escrito;



6.1.2 - Fornecer os recibos de pagamento do aluguel discriminado;

6.2 - Deveres do inquilino (locatário):

- 6.2.1 - Pagar pontualmente o aluguel no prazo e condições estipuladas na cláusula quinta;
- 6.2.2 - Pagar energia, água, telefone e etc...
- 6.2.3 - Pagar IPTU;
- 6.2.4 - Pagar seguro contra incêndio;
- 6.2.5 - Restituir o imóvel, no final da locação, no estado em que o recebeu;
- 6.2.6 - Não modificar o imóvel sem o consentimento prévio, e por escrito, do proprietário;

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

7.1 - A Contratante designará um fiscal do contrato para acompanhamento e fiscalização da sua execução, que registrará em relatório todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

7.2 - Os esclarecimentos solicitados pela fiscalização deverão ser prestados imediatamente, salvo quando implicarem indagações de caráter técnico, hipótese em que serão respondidas no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

7.3 - É direito da fiscalização rejeitar quaisquer fornecimentos quando entender que a sua execução está irregular e/ou que os materiais empregados não são os especificados.

7.4 - Fica designadas para atuar como fiscal titular do contrato a Sra. MICHELE DE JESUS SOUSA - CPF: 001.709.932-30 e como fiscal substituto a Sra. NIARA MARIA DE SOUSA MARQUES - CPF: 013.124.202-43, todas designadas pela Portaria nº 069/2022, para representar a Administração no exercício do dever de acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA - DA GARANTIA LOCATÍCIA - CAUÇÃO

8.1 - Os locadores abrem mão da garantia locatícia.

CLÁUSULA NONA - DA GARANTIA LOCATÍCIA - CAUÇÃO

9.1 - Por força do art. 23, Inciso I da Lei nº. 8.245/91, o locatário para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar, em nome do locador, no ato da assinatura deste Contrato de Locação e em cada período de doze meses, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, o Bilhete do Seguro Contra Incêndio do imóvel locado, comprovando o recolhimento por meio do recibo ou Apólice da Seguradora. O valor do imóvel, para efeito do seguro é determinado pelo preço de mercado em R\$: 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais), que as partes concordam entre si.

6.2.3 - Pagar IPTU;

9.1.1 - Sendo obrigatório o pagamento pelo locatário do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do locador em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o locatário deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.



9.1.2 - É vedado ao locatário depositar ou manusear no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO

10.1 - Ao ingressar no imóvel a administradora deverá entregar ao locatário, um Laudo de Vistoria de Entrada, onde fique expressamente figurado o estado físico do imóvel.

10.2 - Qualquer reclamação do locatário, com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada a administradora, por escrito, dentro dos dez primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo, exceto aquelas que não poderiam ser constatadas no tempo ora estipulado (ocultas, como por exemplo: infiltrações, goteiras, entre outros). As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitem com o estado do imóvel descrito no Laudo de Vistoria de Entrada, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

10.3 - Obriga-se o locatário a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido conforme Laudo de Vistoria de Entrada lavrado e assinado pelas partes, nesta data, fazendo esta parte integrante do presente instrumento, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

10.4 - O locatário fica obrigado, no curso da locação a satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do locador. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

10.5 - O locatário se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria de Entrada, não há forma pré-determinada para o conteúdo do referido instrumento, podendo a administradora lançar mão de todos os recursos técnicos de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

10.6 - Caso o locatário injustificadamente se recuse a efetuar a reforma comprovadamente necessária para a entrega do imóvel, conforme Laudo de Vistoria de Entrada, fica o locador no direito de fazê-la, apresentando posteriormente os comprovantes das despesas ao locatário, para reembolso imediato, incluindo-se nestas taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

10.6.1 - Diante da recusa em efetuar a reforma do imóvel, quer seja ela geral e/ou parcial, fica o locador desobrigado a promovê-la mediante três orçamentos prévios, utilizando-se do profissional e/ou empresa que lhe aprouver, devendo o locatário arcar com tais custos indistintamente.

10.7 - Caso o imóvel seja entregue em desacordo com a vistoria de entrada e, ficando caracterizado os danos ao imóvel, estará o locatário obrigado a reparar os danos ou indenizá-los, deixando o objeto da locação no mesmo estado do ingresso, sem prejuízo das demais medidas criminais cabíveis (art. 163 e s.s do CPC).

10.7.1 - É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, desde que atendido os preceitos do art. 23, Inciso IX da Lei 8.245/91.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES

11.1 - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo locador. Todas as demais, bem como os referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo locatário, que fica obrigado a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo locatário, ficando este responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

11.1.1 - Em se tratando de imóvel comercial, semi-acabado ou semipronto, as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial, objeto do presente contrato, serão ao imóvel incorporadas para todos os efeitos legais, não podendo ser pleiteado pelo locatário qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização por essas.

11.2 - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do locador, e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao locador independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o locador finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas à custa do locatário, o qual fica obrigado a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao locatário, conforme constante no Laudo de Vistoria de Entrada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO E PENALIDADES

12.1 - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) - No término do respectivo prazo;
- b) - No caso de infração por parte do locatário de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- c) - No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

12.1.1 - O locador não terá nenhuma responsabilidade perante o locatário, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

12.1.2 - Fica estipulada a pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato vigor ativo para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem quer seja ela de cunho contratual e/ou legal.

12.2 - O locatário e o Locador durante o prazo previsto para a duração do presente contrato, não poderá devolver o imóvel locado, salvo se efetuar o pagamento de multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel vigente a época da efetiva devolução, No mais, o valor de multa rescisória será proporcionalmente cobrado ao tempo residual de contrato não cumprido pelo locatário.



12.2.1 - O locatário ficará dispensado da multa mencionada no caput deste artigo se a entrega do imóvel decorrer da transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviço em local diversa daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, a locadora com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. A notificação deverá vir acompanhada de documento comprobatório de transferência da empresa empregadora, emitida em papel timbrado e com assinatura da pessoa responsável pela empresa reconhecida em cartório.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

13.1 - Para efeitos do presente Contrato:

a) - “Dado pessoal”, “titular”, “controlador”, “operador”, “tratamento”, “consentimento”, “transferência”, dentre outros termos usados na concepção da dinâmica de proteção de dados pessoais, devem ser entendidos e interpretados conforme as disposições da Lei Federal nº. 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados” – “LGPD”);

b) - Dentro da dinâmica de proteção de dados pessoais, o Condomínio será a controladora de tais dados pessoais e, portanto, caberá a ela as decisões referentes ao tratamento de tais informações;

c) - Da mesma forma, dentro da dinâmica de proteção de dados pessoais, a Lotus será a operadora de tais dados pessoais, pois, conforme estipulado neste instrumento, receberá do Condomínio os dados pessoais dos titulares somente para tratá-los em nome e de acordo com as instruções do próprio Condomínio.

13.1.1 - Os detalhes do compartilhamento de dados pessoais, bem como a forma que a Lotus deverá tratar tais dados será definido e determinado pelo Condomínio, em especial conforme o seguinte:

a) - Dados: nome, endereço, CPF/CNPJ, e-mail, telefone, placa do veículo, nome de moradores e empregados, nome de visitantes, RG dos visitantes e CPF dos visitantes;

b) - Armazenamento sob a forma de: arquivo digital na nuvem e de forma física em arquivo próprio com acesso restrito e controlado;

c) - Utilização com a estrita finalidade de: cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

d) - Prazo de utilização: Após a finalização do tempo de contrato estabelecido e/ou após prazo legal para manter os dados disponíveis em nossa base de dados.

13.1.2 - A Lotus, na qualidade de operadora dos dados pessoais, concorda e garante que:

a) - realizará o tratamento dos dados pessoais respeitando a legislação aplicável;

b) - armazenará os dados pessoais de forma segura e apropriada, de acordo com a legislação aplicável;

c) - responderá por toda e qualquer requisição do titular dos dados e da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) a respeito do tratamento de dados realizado por ela em nome do Condomínio;



- d) - somente usará os dados pessoais recebidos do Condomínio para prossecução e de modo compatível com as finalidades do recebimento;
- e) - garantirá que os titulares dos dados pessoais exerçam seus direitos, conforme previsto na legislação aplicável – comunicando ao Condomínio sobre a existência de pleito ou de tomada de decisão sobre os dados dos titulares;
- f) - assegurará que quaisquer colaboradores, subcontratados ou quaisquer tipos de prestadores de serviços externos que atuem em conjunto com ela na realização dos seus serviços e que venham a ter acesso a dados pessoais, cumpram as legislações aplicáveis em matéria de proteção de dados pessoais, bem com as disposições desta cláusula.

13.1.3 - DA RATIFICAÇÃO Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas, parágrafos e itens do contrato não modificados por este instrumento, o qual passa a fazer parte integrante e complementar do mesmo, obrigando as partes, seus representantes legais e sucessores a qualquer título.

13.1.4 - A Lotus também será responsabilizada pelos danos decorrentes da violação da segurança dos dados, caso deixe de adotar as medidas de segurança previstas no art. 46 da Lei Federal nº. 13.709/2018.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições de segurança, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

14.2 - O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

14.3 - Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem a autorização prévia e por escrita do LOCADOR, qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier o LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

14.4 - Se durante a vigência desta locação a locadora optar pela venda do imóvel objeto deste contrato, o locatário deverá comunicar de sua pretensão e não tendo interesse na aquisição do imóvel se obriga a permitir na sua presença ou de pessoa de sua confiança a visita ao imóvel de possíveis interessados na compra acompanhados de corretores autorizados pelo locador ou pela administradora nos dias úteis e em horário comercial, enquanto perdurar a venda, incorrendo o locatário em infração contratual à negativa de tal procedimento.

14.4.1 - Na hipótese do Locatário, vier a adquirir o imóvel ora locado, caberá a Lotus Negócios Imobiliários a Comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda, à título de intermediação, pagos pelo Proprietário.

14.5 - As partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), e demais disposições legais aplicáveis às locações. Em caso de locação comercial, fica o locatário obrigado a dar baixa no registro de sua firma, com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o prédio.



14.6 - O locatário se compromete a apresentar, mensalmente, ao locador, os comprovantes de luz, água e IPTU devidamente quitados, sob pena de infração contratual.

14.7 - Correrão por conta do devedor, além do principal, multa, correção monetária e juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) do valor total cobrado. Sendo que esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o devedor se opor ao pagamento de tal percentual sob pretexto algum desde que esteja inadimplente com o principal ou acessórios.

14.7.1 - As partes contratantes declaram estar bem cientes do teor do presente instrumento, aceitando todos os seus termos, direitos e obrigações, conforme prescrição das legislações mencionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 - As partes elegem o foro da Comarca de Vitória do Xingu/PA, com renúncia a qualquer outro, para dirimir dúvida ou questões não resolvidas administrativamente.

E por estarem, assim, ajustados quanto aos termos do presente instrumento, cujo teor é de ambos conhecidos, firmam o presente instrumento **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, bem como duas testemunhas idôneas, que a tudo assistiram e dão fé, extraindo-se, de referido instrumento, em 02 (duas) vias, de igual forma e teor para que surta um só efeito legal.

Vitória do Xingu/PA, 26 de dezembro de 2022

MARCIO VIANA

ROCHA:80226442268

Assinado de forma digital por MARCIO

VIANA ROCHA:80226442268

Dados: 2022.12.26 09:26:14 -03'00'

MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU

Márcio Viana Rocha – Prefeito Municipal

CONTRATANTE – (LOCATÁRIO)

NELSON

BOCCHIO:74086456834

Assinado digitalmente por NELSON BOCCHIO:74086456834
ND: O=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM BRANCO), OU=23917962000105, OU=
presencial, CN=NELSON BOCCHIO:74086456834
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste
documento
Localização:
Data: 2022.12.26 12:24:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

NELSON BOCCHIO

CPF: 740.864.568-34

CONTRATADO – (LOCADOR)

Testemunhas:

1 - Nome: _____ CPF: _____

2 - Nome: _____ CPF: _____