

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Contrato n. 007/2013

LOCADOR: ELOE ALOÍSIO WEBER, brasileiro, casado, eletrotécnico, residente e domiciliado na Estrada da Integração Leopoldo Petry, nº. 2350, Bairro Lomba Grande em Novo Hamburgo - RS, inscrito no CPF sob o nº. 182.179.740-04.

LOCATÁRIA: COMUSA – SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, sob a forma de Autarquia Municipal, sediada à Av. Coronel Travassos, nº. 287, Bairro Rondônia, no município de Novo Hamburgo/RS, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.509.569/0001-51, aqui representada por seu Diretor-Geral, **Mozar Artur Dietrich**, e por seu Diretor Técnico, **Alexandre Grochau Menezes**, doravante denominada, abreviadamente, **COMUSA**.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, têm entre si justo e acertado este Contrato para locação de terreno situado **na Estrada da Integração Leopoldo Petry, nº 2.350, Bairro Lomba Grande, em Novo Hamburgo/RS (Terreno c/ 74.481,66m²)**, devidamente registrado sob nº 44.010, fls. 1, do Livro nº 2 do Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS, para atender as necessidades da **COMUSA – SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO**, tudo em perfeita harmonia com Lei n. 8245/91 e pelo Código Civil Brasileiro onde esta for omissa, e nos termos autorizados pelo inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº. 8.666/93, mediante as cláusulas e condições a seguir elencadas:

PRIMEIRA:

O prazo da locação é de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado pela Autarquia, caso haja necessidade, nos termos e condições do art. 57, inciso II, da Lei Federal nº. 8.666/93

PARÁGRAFO ÚNICO - A **COMUSA** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que se fará por escrito, através de Termo Aditivo.

SEGUNDA:

O aluguel livremente convencionado é fixado no valor total de **R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago em 03 (três) parcelas**, descritas abaixo:

(a)- Em 31/07/2013 a importância de **R\$1.650,00 (hum mil e seiscentos e cinquenta reais)**;

(b)- Em 30/11/2013 a importância de **R\$1.650,00 (hum mil e seiscentos e cinquenta reais)**;

(c)- Em 31/03/2014 a importância de **R\$1.700,00 (hum mil e setecentos)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO O pagamento dos locativos respectivos, ora parcelados, serão efetuados pela **COMUSA**, nas datas apazadas acima, mediante depósito bancário diretamente ao **LOCADOR** junto ao **Banco Sicredi - Agência nº 0101 - Conta Corrente nº 91490-8**. As parcelas e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos monetariamente e acrescidos da multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica esclarecido que a tolerância dos dias mencionados acima pressupõe a inexistência de débito do mês anterior.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Durante o prazo contratual estabelecido na Cláusula Primeira, as partes poderão fazer, a qualquer tempo, de comum acordo, alterações no valor da parcela e na periodicidade de reajuste, desde que observada diferença entre o valor contratual e o de mercado.

PARÁGRAFO QUARTO - Antês do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Primeira, não poderá o **LOCADOR** retomar o terreno, salvo se motivado por infração contratual da **COMUSA**, e nem poderá esta última devolvê-lo ao **LOCADOR**, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, bem como não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar ao **LOCADOR**, **por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.**

PARÁGRAFO QUINTO - Não poderá a **COMUSA** sustar o pagamento das parcelas e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita;

PARÁGRAFO SEXTO - Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pela locatária como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato;

PARÁGRAFO SÉTIMO- Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se a locatária já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação;

PARÁGRAFO OITAVO - É assegurado ao **LOCADOR** e a sua mandatária o direito de vistoriar o terreno sempre que o julgarem conveniente.

TERCEIRA:

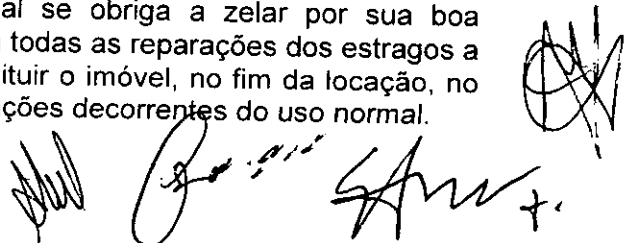
A forma de atualização monetária do valor do aluguel por disposição legal ou acordo entre as partes será anual, adotando-se como índice o IPCA.

QUARTA:

O terreno é locado exclusivamente para fins de **ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS da COMUSA**, ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do terreno, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do **LOCADOR**, dado unicamente por escrito. Fica expresso também neste documento **QUE NÃO EXISTE NEGOCIAÇÃO DE PONTO COMERCIAL**, não havendo assim responsabilidade por parte do **LOCADOR** por valores referente a tais transações, pelo fato de que a presente locação, não envolve ponto comercial ou qualquer direito decorrente de eventual negociação com a atual **COMUSA**.

QUINTA:

A **COMUSA** declara que examinou previamente o terreno e que este se encontra em boas condições de uso, de conformidade com a relação escrita, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se obriga a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, devendo restituir o imóvel, no fim da locação, no mesmo estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.



SEXTA:

É vedado a COMUSA, sob pena de rescisão da locação, fazer no terreno e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do LOCADOR, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita da COMUSA. Em consequência, não terá a mesma nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar.

SÉTIMA:

No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o locatário responsável pelos danos que causar.

OITAVA:

A COMUSA se obriga, sob pena de rescisão de Locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do terreno locado o direito de vizinhança, e os regulamentos por ventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

NONA:

Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisional de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, cabendo às modalidades antes enumeradas tanto para o locatário quanto aos fiadores.

DÉCIMA:

Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: (a)- falta de pagamento das parcelas e encargos no prazo fixado na cláusula Segunda; (b)- desapropriação do terreno locado, ou incêndio que impeça o seu uso; (c)- abandono do terreno ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; (d)- se a locatária impedir a vistoria do terreno pelo LOCADOR, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do terreno, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas.

DÉCIMA PRIMEIRA:

A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 60% (sessenta por cento) sobre o valor total do contrato, em benefício da outra, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA:

Os servidores lotados no quadro de pessoal da COMUSA poderão entrar no terreno tanto para acompanhamento das entregas e recebimento, contagem, retirada de materiais ou acessórios, desde que devidamente autorizados e identificados com crachá da COMUSA.

DÉCIMA TERCEIRA:

Em caso de locação não residencial, a obtenção do Alvará de autorização para funcionamento de atividades e dos serviços fornecidos por terceiros (telefone, telex, energia elétrica, etc.) no imóvel locado serão de exclusiva responsabilidade da **COMUSA**, não podendo o **LOCADOR** ser acionado em caso de recusa de Alvará pela autoridade competente ou impossibilidade de fornecimento do serviço desejado, pela empresa concessionária.

DÉCIMA QUARTA: O **LOCADOR** não responderá por quaisquer danos que a **COMUSA** ou terceiros venham a sofrer em decorrência de derramamento de líquidos, em virtude de rompimento de instalações na rede de água e/ou esgoto, ou encanamento, inundações, transbordamentos infiltrações de água da chuva, incêndio, ou ainda em razão de caso fortuito ou força maior, bem como de roubo.

DÉCIMA QUINTA: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, se obrigando as partes contratantes ao seu fiel cumprimento.

DÉCIMA SEXTA: Os recursos financeiros correrão à conta dos créditos abaixo discriminados:

1.02.03.23.04.00.017.512.0023.1.130.20279.0772 3.4.4.9.0.36.15.00.00.00
--

Locação de Imóveis - P.F

DÉCIMA SÉTIMA:

Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro desta cidade de Novo Hamburgo - RS, e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja.

E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para surtir seus jurídicos e legais efeitos, juntamente com duas testemunhas.

NOVO HAMBURGO, 25 de Março de 2013.

LOCADOR


ELOE ALOÍSIO WEBER

COMUSA - SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO DE NOVO HAMBURGO


Mozar Artur Dietrich
Diretor-Geral


Alexandre Grochau Menezes
Diretor - Técnico

Testemunhas:

1) Guilberto E. Breda
Nome:
CPF/MF nº: _____

2) Everton Luiz Saul
Nome:
CPF/MF nº: 374.302.030-00