



Processo nº xxxxxx

Contrato de Locação nº xxx/xxxx que celebram o CONSELHO ESCOLAR XXX, e a pessoa jurídica XXXXX, para os fins que especifica, sob as condições a seguir descritas:

O **CONSELHO ESCOLAR XXX**, associação civil, inscrito no CNPJ nº xxxxxxxx, com sede na xxxxx, representado por xxxxxxxxx, brasileiro, casado, inscrito no RG nº e CPF/MF sob o nº, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, a empresa xxxxxxxxx, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na xxxxxx, inscrita no CNPJ sob nº xxxxxxxxx, tendo como representante legal o Sr. xxxxxxxxx, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº xxxxxx, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxx, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, firmam o presente **Contrato de Locação de Imóvel** em conformidade com as informações contantes no processo SEI nº xxxxxxxxx.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na xxxxx, município de xxxxx-GO, para abrigar as instalações do(a) xxxxxxxx, com as seguintes características:

1.2. Características do Bem:

a) “Fazer uma descrição geral do imóvel”

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR

2.1. O preço mensal da locação é de **R\$ xxxx**, perfazendo um total de **R\$ xxxxx**.

2.2. Os pagamentos serão feitos pelo LOCADOR, ao LOCATÁRIO, até o ____ dia do mês posterior ao vencido.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O período de vigência do Contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura e publicidade no mural da transparência e rede social da unidade escolar e da CRE.

3.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz as necessidades para as quais foi eleito, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

3.4. Reserva-se ao LOCATÁRIO a preferência para a renovação deste Contrato, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes obrigados ao cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, observado os dispostos nos Artigos 574 e 577 do Código Civil Brasileiro.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do Conselho;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- 4.1.5. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;
- 4.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 4.1.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 4.1.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 4.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 4.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 4.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 4.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.1.15. Durante o tempo da locação e suas eventuais prorrogações por termo aditivo, o LOCADOR, às suas expensas, manterá os imóveis segurados contra incêndio.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

5.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis e pactuados, no prazo estipulado neste contrato.

I – Ao final do presente contrato, o LOCATÁRIO se obriga a indenizar o valor correspondente à reforma necessária a restituir o imóvel ao estado em que se encontrava quando de seu recebimento, de acordo com o laudo da avaliação inicial constantes dos autos, ressalvando-se as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

II – O valor da indenização terá como fundamento as tabelas de composições de custos unitários da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes — Goinfra, disponíveis no *site*: <http://www.goinfra.go.gov.br>, conforme o tipo de obra ou serviço.

III – Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

IV – Realizar as obras ou serviços exigidos para conservação e segurança do imóvel ora locado, as que disserem respeito ao desgaste ou deterioração no período abrangido por este contrato, incorporando-se ao imóvel.

V – Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

VI – Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água, energia elétrica e a coleta de esgoto sanitário, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) no imóvel locado. Será de responsabilidade do LOCADOR os demais tributos e encargos incidentes sobre o imóvel e seu uso.

CLÁUSULA SEXTA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina.



6.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

6.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

6.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

7.2. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR.

7.3. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

7.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

7.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA

8.1. A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato incorrerá em multa de 2% (dois por cento) sobre o seu valor, sem prejuízo da faculdade, para a parte inocente, caso lhe convenha, considerar automaticamente rescindida a locação.

9. CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. O presente Contrato poderá ser rescindido:

I – por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para o Conselho contratante;

II – judicialmente, nos termos da legislação;

9.2. Constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de descumprimento de qualquer das cláusulas pactuadas neste Contrato.

9.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, endereço eletrônico ou outro meio que assegure a certeza da ciência do interessado.

9.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE DE PREÇOS

10.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os anos subsequentes.



10.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

10.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

10.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

10.5. É vedada a revisão de preços para concessão de reequilíbrio econômico-financeiro.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

11.1. Caso não tenha interesse na continuidade da locação, o LOCATÁRIO deverá enviar comunicação escrita ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato.

11.2. Em qualquer das hipóteses, o LOCATÁRIO deverá notificar o LOCADOR previamente para realização de vistoria de saída, com indicação de data e hora, com o objetivo de avaliar as condições do imóvel, a fim de cumprir a obrigação de devolução do bem nas condições em que foi recebido, de acordo com o laudo da avaliação inicial, ressaltando-se as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas autorizadas pelo LOCADOR.

11.3. O LOCADOR poderá encaminhar representante, caso não possa comparecer na data e horário informados.

11.4. A ausência do LOCADOR ou representante constitui anuência aos serviços necessários à reforma, bem como seus quantitativos, constantes do laudo da avaliação realizado por ocasião da devolução do imóvel.

11.5. Será responsabilidade do LOCATÁRIO, o pagamento dos aluguéis até a data da entrega das chaves, considerada para todos os efeitos, a data da efetiva desocupação do imóvel, que deverá ocorrer imediatamente após a realização da vistoria, cessando a partir de tal data, todas as obrigações contratuais, ainda que não efetivada a rescisão contratual que terá efeito retroativo à data da desocupação.

11.6. A desocupação do imóvel não afasta a obrigação do LOCATÁRIO pelo pagamento da indenização administrativa decorrente dos serviços necessários à reforma do imóvel para devolução nas condições em que foi recebido.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REGISTRO E FORO

12.1. Fica eleito o foro da Comarca de (da unidade contratante), para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios acaso surgidos em decorrência do presente instrumento.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados através de documento escrito, devendo o destinatário apor na segunda via nota do recibo.

13.2. Em caso de recusa ao recibo, a entrega poderá ser atestada por duas testemunhas idôneas que presenciarem o ato.

13.3. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

13.4. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

13.5. E por estarem as partes desse modo contratadas, foi lavrado o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma que, depois de lido, conferido e achado conforme, vai assinado pelos Contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas.



LOCAL, _____ de _____ de _____.

LOCADOR

LOCATÁRIO

MINUTA