



## CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU

### MINUTA DO CONTRATO Nº. XXXXX/2024

### CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI O CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU E XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

São partes neste Instrumento:

**LOCADOR (A):** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXX residente e domiciliado na \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, denominado LOCADOR (A).

**LOCATÁRIO (S):** CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU, CNPJ: 20.684.291/0001-91, endereço: Rua Getúlio Vargas, 22 – Sala 05 – Centro – Laranjeiras/SE, E-mail: consbaju@hotmail.com representada pelo presidente, VALMIR DE JESUS SANTOS, brasileiro, casado, inscrito no CPF: 170.100.555-72, RG: 326.814 SSP/SE, endereço: Rua Antônio Cardoso Dantas, s/n – General Maynard/SE.

Os contratantes acima qualificados têm justos e contratados o presente Instrumento, a ser regido mediante as cláusulas e condições a seguir aduzidas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato são 02 (salas) salas totalmente mobiliadas, situada na Rua Maria Valdeir do Nascimento Lins, 39, Bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP: 49.026-120, de propriedade do LOCADOR (A). Salienta ainda que com o aluguel o LOCATÁRIO (A) tem direito de utilizar-se de mais 03 (três) salas – reunião e atendimento - quando achar necessário poderá usá-las.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

O prazo do presente contrato será de 01 (um) ano, a iniciar-se no dia XX de janeiro de XXXX a XX de dezembro de XXXX, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ocasião em que o imóvel deverá ser restituído a LOCADOR (A), através da devolução das chaves, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, e exatamente nas mesmas condições em que foi recebida pela LOCATÁRIO.

Parágrafo Único: Havendo concordância entre as partes, a locação poderá ser renovada por igual período. Salienta-se que este deverá ser renovado, inclusive com a assinatura das partes, já embutindo o valor do reajuste anual.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA: DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente para fins específicos do CONSBAJU, sendo vedado qualquer outra utilização.



## **CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU**

### **CLÁUSULA QUARTA: DA SUBLOCAÇÃO**

O LOCATÁRIO (A), não poderá ceder, emprestar, dar em comodato ou sublocar o imóvel locado, nem transferir o presente contrato, no todo ou em parte sem o expresso consentimento do LOCADOR (A), que poderá negar, não sendo presumível o consentimento tácito, sendo vedada ainda à guarda de materiais inflamáveis, corrosivos ou explosivos, comprometendo-se, ainda, o LOCATÁRIO neste ato a tratar o imóvel com o mesmo cuidado e zelo como se fosse seu, constituindo-se grave infração contratual a falta do cumprimento das obrigações, que justificará a resolução do ajuste, com as cominações consequentes (Art. 23, II, da Lei do Inquilinato).

### **CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DA LOCAÇÃO E ATRASO NOS PAGAMENTOS**

O valor do aluguel mensal inicial da presente locação, cuja importância foi livremente pactuada e mutuamente aceita entre as partes ora contratantes, é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), já inclusas as despesas de consumo de água, luz, telefone, internet, impostos, taxas e condomínio sejam federais, estaduais ou municipais, outras contribuições fiscais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado.

Parágrafo Primeiro: O valor da Locação ora convencionada será reajustado, sucessivamente, a cada 12 (doze) meses ou, em prazos inferiores, desde que permitidos pela Legislação pertinente, pela variação do índice IGP-M, do que o LOCATÁRIO (A) concorda expressamente. Todavia, caso ocorra sua extinção, adotar-se-á, pela ordem, o IPC, o IGP, ou qualquer outro que venha a substituir oficialmente o IGP-M.

Parágrafo Segundo: O aluguel, juntamente com os demais encargos da Locação, será pago pelo LOCATÁRIO (A), no dia do vencimento deste instrumento contratual, todavia, o LOCATÁRIO (A), à partir daí, ficará sujeito ao pagamento da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total do débito à guisa de pena convencional, e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, tudo calculado sobre os valores já corrigidos, e sobre este montante será cobrado ainda honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), e mais custas judiciais, estas na hipótese da LOCADOR (A) se vir obrigado a valer-se do recurso de advogado, para recebimento de seus créditos. O atraso de apenas um 01 (um) mês do aluguel e ou encargos ensejará, também à LOCADOR (A) o direito de propor Ação de Despejo.

Parágrafo Terceiro: Fica desde já esclarecido que o último recibo de aluguel que estiver na posse do inquilino, não será prova suficiente de que o mesmo tenha liquidado os aluguéis anteriores, declarando o LOCATÁRIO (A) ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não implica necessariamente na quitação de outras obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Quarto: Quaisquer recebimentos feitos pelo LOCADOR (A) fora dos prazos e condições acima serão admitidos como mera tolerância, e jamais poderá ser arguida como contratual ou direito adquirido.

### **CLÁUSULA SEXTA: DO RECEBIMENTO, ENTREGA DO IMÓVEL, DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DA RESCISÃO COMPULSÓRIA.**

O LOCATÁRIO (A) recebe neste ato as chaves do imóvel objeto da presente locação, e que o dito imóvel se encontra pintado e em perfeito estado de conservação, funcionamento e habitabilidade, com todos os seus pertences, instalações e acessórios, comprometendo-se a mantê-lo e devolvê-lo nas mesmas condições, quando da entrega das chaves.

**Parágrafo Primeiro:** Fica convencionado entre as partes que é terminantemente proibido o LOCATÁRIO (A) efetuar quaisquer obras ou modificações no imóvel ora locado, sem prévio e expresso consentimento da LOCADOR (A), que poderá

## **CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU**

negar, convencendo-se ainda, que sem autorização, aderirão ao imóvel quaisquer benfeitorias porventura executadas pelo LOCATÁRIO (A), sem direito a qualquer indenização, retribuição, restituição ou compensação muito menos a retenção do imóvel.

**Parágrafo Segundo:** O LOCATÁRIO se obriga, também, pelas reparações às suas custas, dos danos ocorridos nos objetos e partes comuns do edifício, desde que causados, ainda que involuntariamente, por si, seus prepostos ou pessoas sob sua responsabilidade, os quais deverão ser reparados incontinenti.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de desapropriação ou sinistro, sem culpa do LOCATÁRIO ou preposto, que atinja no todo ou em parte o imóvel objeto do presente contrato, ficará obrigatoriamente rescindido o presente instrumento, dispensando-se as partes de qualquer indenização a qualquer título ou forma.

### **CLÁUSULA SÉTIMA: PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES**

O LOCATÁRIO fica responsável pelo pagamento dos aluguéis e adicionais até o recebimento das chaves pela LOCADOR (A), o que se dará depois de verificado que o imóvel se encontra de fato nas condições neste contrato estabelecidas, ou seja, em perfeito funcionamento e em plenas condições de imediato uso, podendo a LOCADOR (A) fazer as obras e consertos por conta do LOCATÁRIO (A), caso este desocupe o imóvel sem atender às obrigações citadas neste contrato.

A entrega provisória das chaves para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera o LOCATÁRIO das obrigações ora assumidas, pois caso o imóvel não se encontre nas condições apontadas no Termo de Vistoria de ocupação, o LOCATÁRIO terão que promover a sua imediata reparação, persistindo a responsabilidade de ambos pelos aluguéis e encargos da locação, ainda que restituídas provisoriamente as chaves, até a conclusão dos serviços e quitação dos débitos porventura existentes, ocasião em que, a entrega das chaves do imóvel se tornará real e definitiva.

### **CLÁUSULA OITAVA: DAS COMUNICAÇÕES**

As partes contratantes convencionam que quaisquer comunicações que tenham de fazer mutuamente, sejam exclusivamente por escrito, incluindo-se as notificações, intimações e/ou citações judiciais ou extrajudiciais, utilizando-se de carta com aviso de recebimento, na forma autorizada pelo artigo 58, IV, da Lei nº 8.245/1991.

### **CLÁUSULA NONA: DAS INTIMAÇÕES**

O LOCATÁRIO se obriga a entregar ao LOCADOR (A) ou seu procurador, toda e qualquer guia, aviso, etc., de imposto predial, água e esgoto, ou outras quaisquer intimações ou notificações das autoridades competentes, cartas ou correspondências de qualquer espécie, que se dirijam o LOCADOR (A), ou trate do imóvel "in casu", que porventura venham a ser entregues no endereço do imóvel ora locado, no prazo de 72 (setenta duas) horas após o recebimento, sob pena de ficar responsabilizado pelo pagamento de multa, juros, correção monetária, e o principal, proveniente da não entrega do(s) referido(s) documento(s).

### **CLÁUSULA DÉCIMA: INFRAÇÃO CONTRATUAL E RESCISÃO**



## CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, caso ocorra o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, seja feito mau uso do imóvel ora locado, assim como ocorra a infração das disposições legais aplicáveis à espécie.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer infração ao presente contrato, inclusive no caso de rescisão antes do término do mesmo, por culpa do LOCATÁRIO, pagará este o LOCADOR (A) multa compensatória estipulada em quantia igual a soma de 03 (três) meses do aluguel que estiver vigorando na data da rescisão, multa que poderá ser exigida, cumulativamente, com o cumprimento da cláusula ou cláusulas infringidas, e sem prejuízo da Ação de Despejo ou de outras que couberem.

**Parágrafo Segundo:** Em caso de rescisão unilateral – venda e abstratos – o LOCADOR (ES) deve (m) comunicar aos LOCATÁRIO (S) via AR para que no prazo de 30 (trinta) dias entreguem o imóvel conforme descritos no termo de vistoria.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo alguma das hipóteses previstas no caput desta cláusula, caberá ao LOCADOR (A) promover a competente Ação de Despejo, sem prejuízo da cobrança de custas e honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento), acrescidos do principal, juros e correção monetária.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA CAUÇÃO

Não haverá caução.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: PROCURAÇÃO

Que nesta e melhor forma de direito o LOCATÁRIO (A) neste ato, constituem-se mútua e reciprocamente procuradores com poderes especiais para isoladamente receber citação, notificação, intimação, interpelação ou ciência para qualquer ato ou procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma, que qualquer um deles que for citado, notificado, intimado ou interpelado representará a citação, notificação ou intimação de todos os demais, em qualquer ação ou procedimento que tenha por base o presente contrato, inclusive Ação de Despejo.

Outorgam-se também, igualmente de forma irrevogável, mútua e recíproca, poderes para assinar qualquer re-ratificação ou aditamento ao presente contrato, inclusive com alteração de cláusulas no valor do aluguel, forma de reajuste ou destinação do imóvel, bem como qualquer distrato de locação, mesmo com entrega de chaves e quitação recíproca. Fica expressamente autorizado, mais, que ditas citações, notificações, interpelação ou ciência poderão ser procedidas mediante correspondência com aviso de recebimento, tudo nos termos do artigo 58, IV da Lei nº 8.245/91.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA MÍDIA, SEGURANÇA, UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM E INCÊNDIO.

O LOCATÁRIO desde já ficam impedidos de promover qualquer tipo mídia na área comum da Galeria, ficando apenas restrito às salas ora alugadas.

**Parágrafo Primeiro:** Quanto a segurança do Imóvel (sala), este ficará exclusivamente por conta dos LOCATÁRIO (S), inclusive cabendo aos mesmos a indenização ao LOCADOR (ES) de materiais furtados e/ou danificados durante a infausta ação – roubo ou furto.

**Parágrafo Segundo:** Cabe aos LOCATÁRIO (S) efetuar os devidos pagamentos de impostos relativos a mídias e Pessoas Jurídicas cobrados em lei pela União, Estados e Municípios.



## CONSÓRCIO PÚBLICO DE SANEAMENTO BÁSICO DA GRANDE ARACAJU

**Parágrafo Terceiro:** No caso de incêndio caberá aos LOCATÁRIO (S) a indenização integral do imóvel, conforme entrega do laudo de vistoria. Deve ainda o LOCATÁRIO – providenciarem junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de Sergipe as devidas autorizações e licenças.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: CONDOMINIAL

O pagamento de luz, água, IPTU, Internet, limpeza, segurança e outros serão de responsabilidade do LOCADOR (S) que acarará com este ônus.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O FORO

As partes elegem o foro da localização do imóvel, para nele serem processadas as ações competentes a fim de dirimir ou resolver dúvidas deste contrato, renunciando os contratantes a outro qualquer que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, na melhor forma do direito, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Laranjeiras/Se, XX de XXXXXXXXXXXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
**VALMIR DE JESUS SANTOS**  
Presidente do Consórcio  
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
LOCADOR

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_