



PROCESSO ADMINISTRATIVO nº: 1632/2.022
CONTRATO DE LOCAÇÃO nº: 094/2.022
LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA
LOCADOR: ANGELO PLINIO GONÇALVES
OBJETO: LOCAÇÃO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CEL BENEDITO BUENO, 65, BAIRRO CENTRO, EM NAZARÉ PAULISTA, PARA INSTALAÇÃO DE ANEXOS DESTA MUNICIPALIDADE.
DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 038/2.022

1 PREÂMBULO

1.1 PARTES- MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA CNPJ/MF 45.279.643/0001-54, com sede na Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16, Centro, Nazaré Paulista/SP a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, representado pelo seu Prefeito Sr. **CANDIDO MURILO PINHEIRO RAMOS**, portador do RG 34.324.977 e CPF/MF 281.982.998-92, e **ANGELO PLINIO GONÇALVES**, pessoa física, portador do RG 5.466.262-X SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 592.293.308-68, brasileiro, residente e domiciliado no Bairro Mascate, Nazaré Paulista, estado de São Paulo, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, ficando as partes subordinadas às disposições da Lei Federal nº 8.245 de 1991 e suas alterações e condições constantes deste contrato.

2 DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES

2.1 Imóvel de alvenaria situado na Rua Cel Benedito Bueno, 65, Bairro Centro em Nazaré Paulista/SP, inscrito sob nº 1020.090.066.001, no cadastro imobiliário do Município.

2.2 GESTOR: O LOCATÁRIO designa como gestor do contrato o Sr **JULIO CESAR PASSOS GONÇALVES**, Diretor de Administração, portador do CPF/MF 331.393.668-76.

3 PRAZOS

3.1 DO PRAZO – O prazo de locação será de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 24 de agosto de 2.022 e encerrando-se em 23 de agosto de 2.025.

3.1.1- Fica expresso e convencionado entre as partes, que em caso de eventual rescisão, quer judicial ou extrajudicial, desocupação voluntária ou outra forma qualquer, a entrega das chaves sempre se fará contra **RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES**.

4 VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 VALOR – O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), totalizando pelo período de 36 (trinta e seis) meses o valor de R\$

Página 1 de 5



252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

4.2 FORMA DE PAGAMENTO – O pagamento será efetuado pela Divisão de Finanças (Tesouraria) da Prefeitura, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

4.3 Para suprir as despesas do presente Contrato, serão oneradas verbas das seguintes dotações orçamentárias, suplementadas se necessário for:

Órgão	Unidade	Funcional	Proj. Ativ.	Elemento	Cód. Red.	Nº Bloqueio
01	01.01	04.122.0002	2.005	3.3.90.36.00.00.00.00.01.110	000006	473/2022

5 REAJUSTE- O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação em vigor ou outro instrumento legal correspondente, à data de sua celebração, aplicando-se o IPCA-IBGE, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.

5.1 Se em virtude de lei subsequente, ou outro instrumento legal correspondente, vier a ser admitida a correção ou modificação do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na cláusula acima, inclusive correção mensal concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção dos alugueres e o seu indexador passarão automaticamente a serem feitos no menor prazo permitido pelo eventual instrumento legal publicado, sendo imediatamente adotada nos termos da lei.

6 O LOCADOR OBRIGA-SE A:

- a) Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) A pagar todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel, com exceção do IPTU que será pago pelo **LOCATÁRIO**, bem como qualquer majoração dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**, que se obriga a paga-los em seus vencimentos.

7 O LOCATÁRIO OBRIGA-SE A:

- a) Manter o imóvel locado com todas as dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como a reparar todo e quaisquer estragos;
- b) Não sublocar, ceder, emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem mesmo transferir a terceiro o ramo comercial, ainda que fique em nome do **LOCATÁRIO**, sem consentimento expresso do **LOCADOR**;
- c) Cumprir todas as exigências da saúde pública, municipal, estadual, federal ou autarquias, sem direito a qualquer indenização do **LOCADOR**;
- d) Abrir em seu nome, as contas de água e luz, a partir do recebimento das chaves, bem como seu encerramento, sob pena de constituir infração contratual.

Página 2 de 5



Todos os débitos de luz, água ou telefone anteriores ao período da locação, deverão ser entregues ao **LOCADOR**;

e) Facultar o **LOCADOR**, quando este julgar conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados. No caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que os interessados devidamente autorizados pelo **LOCADOR** ou seu Representante Legal, o visitem;

f) Apresentar quando finda ou rescindida a locação, os comprovantes dos pagamentos das contas finais de telefone, luz e consumo de água, bem como os três últimos recibos quitados;

g) Cumprir o formal compromisso de trinta (30) dias antes de desocupar o imóvel, solicitar, por escrito, do **LOCADOR** ou seu representante Legal, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do referido imóvel. No caso de assim não proceder, ficará o **LOCATÁRIO** sujeito ao pagamento da multa contratual.

8 DAS BENFEITORIAS: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, ficarão por conta da mesma, não tendo o direito a qualquer indenização ou retenção das benfeitorias realizadas.

8.1 O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessário aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura do mesmo, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

9 DOS REPAROS: O **LOCADOR** obriga-se a realizar reparos e consertos imprescindíveis e de caráter estrutural, que não sejam decorrentes do uso cotidiano nem das atividades do **LOCATÁRIO**. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cujo a realização incumba o **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** é obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias o **LOCATÁRIO** poderá rescindir o contrato, sem a imposição de multa.

10 DAS PENALIDADES

10.1 Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa contratual equivalente a um (01) mês de aluguel da ocasião da infração, seja qual for o prazo decorrido.

Parágrafo Único - A multa ora prevista será devida em qualquer época, independentemente da data da ocorrência da infração ou constatação da mesma, e será cobrada através do processo de execução de título extrajudicial.

10.2 O presente contrato ficará resolvido de pleno direito, sem que nenhuma das partes incorra na cláusula penal ou tenha direito a indenização, desde que devidamente notificada a parte contrária, nas seguintes hipóteses:

a) Por mútuo acordo;



- b) Para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a pertinência do **LOCATÁRIO** do imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. Desde que não haja culpa do **LOCATÁRIO**, seus dependentes familiares, visitantes, propostos ou terceiros;
- c) Desapropriação, total ou parcial, do imóvel pelo Poder Público;
- d) Havendo conveniência e interesse público, este contrato poderá ser rescindido de pleno direito, a qualquer tempo, mediante a comunicação prévia de 30 (trinta) dias o **LOCADOR**, sem imposição de quaisquer ônus o **LOCATÁRIO**, além dos decorrentes do presente contrato, relativos ao pagamento de aluguéis, enquanto perdurar a ocupação do imóvel,
- e) Ocorrência de evento fortuito ou de força maior que impeça a ocupação do imóvel, desde que não haja culpa da locatária, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou terceiros;
- f) Falecimento, desaparecimento, falência, concordata, alienação ou oneração de seus bens de raiz e não serem eles substituídos dentro de quinze (15) dias, por outro idôneo, a critério do **LOCADOR**;
- g) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;
11. Pelo presente instrumento particular de locação, fica expresso e convencionado que em caso de eventual alienação ou venda do imóvel ora locado, o comprador ou novo adquirente se obriga a respeitar o presente em todos os seus termos e condições durante a locação.
12. **DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL- O LOCATÁRIO** deverá restituir o imóvel ao **LOCADOR** no estado em que o recebeu, salvo os desgastes naturais do uso normal, conforme **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS**, dentro do prazo estipulado no contrato ou na notificação.
- 12.1 O **LOCADOR** deverá comunicar os defeitos de funcionamento de aparelhos e instalações, por falta de ligação de água, luz, e eventual telefone que não tenham sido constatados por escrito a locatária no prazo máximo de **10 (DEZ)** dias, contados da data do recebimento das chaves. A falta dessa comunicação importará em reconhecimento da inexistência falha ou defeito.
- 12.2 É facultado ao **LOCADOR** recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições, como o entregou ao **LOCATÁRIO** no início da locação; isto ocorrendo, continuarão por conta do **LOCATÁRIO** os alugueres e demais encargos até a data em que estes restituírem o imóvel nas condições que o recebeu.
13. As partes obrigam-se a cumprir e zelar pelo presente contrato em todos os seus termos e condições, sob pena de multa em valor correspondente a 01 (um)



aluguel vigente à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos.

14. Pelo presente instrumento, as partes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, declaram expressamente, neste ato, a intenção e a livre vontade de contratar mediante as cláusulas e condições retro convencionadas.
15. Para efeito de Declaração de Imposto de Renda, conforme previsto em Legislação específica, os valores dos alugueres pagos pelo **LOCATÁRIO** deverão ser declarados pagos ao **LOCADOR** do imóvel locado.
16. Nos procedimentos judiciais, resultantes do presente contrato, as citações, intimações, e demais dirigidas ao **LOCATÁRIO**, far-se-á mediante correspondência, com A.R., ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, mediante e-mail.
17. O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se civil e criminalmente pela legitimidade das assinaturas constantes no presente contrato de locação.

Para dirimir as dúvidas provenientes deste pacto, as partes elegem desde já o Foro da Comarca de Nazaré Paulista.

E por estarem concordes, mandaram digitar o presente contrato em três vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias que assinam juntamente com os Contratantes.

Nazaré Paulista, 24 de agosto de 2.022.

Candido Murilo Pinheiro Ramos
Prefeito - Locatário

Ângelo Plínio Gonçalves
Locador

TESTEMUNHAS

Nome/RG

Nome/RG