



<b>MEMORANDO 1DOC:</b> 4825/2.024
<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO:</b> 062/2.024
<b>LOCATÁRIO:</b> MUNICIPIO DE NAZARÉ PAULISTA
<b>LOCADOR:</b> DORIVAL GONÇALVES
<b>OBJETO:</b> LOCAÇÃO IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA EMEIEF DO BAIRRO CUIABÁ.
<b>INEXIGIBILIDADE:</b> 004/2.024

## 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 34.324.977-7 e CPF/MF 281.982.998-92, e **DORIVAL GONÇALVES**, pessoa física, portador do RG 8.030.360-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 334.383.408/44, brasileiro, residente e domiciliado no Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista, estado de São Paulo, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, ficando as partes subordinadas às disposições das Leis 14.133/2.021, no disposto no artigo 74, Inciso V e 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 no Bairro Cuiabá em Nazaré Paulista/SP, Sítio Gonçalves/Ambrosio.

**2.2 GESTOR: O LOCATÁRIO** designa como gestor do contrato a Sra **Daniela Matias Zanoni**, Diretora do Departamento de Educação, portadora do CPF/MF 301.106.678-75 e como **FISCAL** a Srª **Andissa Batelli Burakovas**, portadora do CPF/MF 344.967.988-08, cargo de Coordenadora de Equipe.

**2.3** São partes do instrumento e vinculam a esta contratação, independentemente de transição:

**2.3.1** O Estudo Técnico Preliminar, Formalização de Demanda e Termo de Referência que embasou a contratação;

**2.3.2** Eventuais anexos dos documentos supracitados.

## 3 PRAZOS

**3.1 DO PRAZO** – O prazo de locação será de 05 (cinco) anos, contados a partir do dia 1º de junho de 2024, até 31 de maio de 2029, podendo ser prorrogado a critério da Administração. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as cláusulas, obrigações e responsabilidades nestes constantes.

**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\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais), totalizando pelo período de 05 (cinco) anos o valor de R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais).
- 4.2 FORMA DE PAGAMENTO** – O pagamento será efetuado pela Divisão de Finanças (Tesouraria) da Prefeitura, no 10º dia de cada mês subsequente.
- 4.3** Para suprir as despesas do presente Contrato, serão oneradas verbas das seguintes dotações orçamentárias, suplementadas se necessário for:

**Nota de Reserva:** 4028

**Ficha nº:** 181

**Unidade:** 010804

**Funcional:** 12.361.0009.2027.0000

**Cat. Econ.:** 3.3.90.36.00

**Valor R\$ 45.600,00**

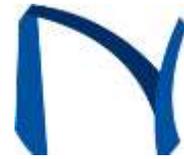
- 5 REAJUSTE** – O aluguel será reajustado automaticamente, por simples apostilamento, na periodicidade mínima determinada pela legislação em vigor ou outro instrumento legal correspondente, à data de sua celebração, aplicando-se o IGPM, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.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

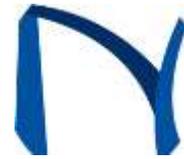
- a)** Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e)** A pagar todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel, 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 pagá-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. 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, propostos ou terceiros;
  - f) Falecimento, desaparecimento, falência, concordata, alienação ou oneração de seus bens de raiz e não serem eles substituídos dentro de 15 (quinze) 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, 17 de maio de 2.024.

---

Candido Murilo Pinheiro Ramos  
Prefeito - Locatário

---

Dorival Gonçalves  
Locador

#### TESTEMUNHAS

---

Nome/RG

---

Nome/RG