



CONTRATO DE LOCAÇÃO: 035/2.020

LOCATÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA

LOCADOR: JUVENIL CRUZ

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 3078/2.019

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA EMEIEF BAIRRO

MASCATE - MONTE VERDE.

DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 006/2.020

CONTRATAÇÃO DISPENSA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, X, DA LEI 8.666/93.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação, nos termos Lei nº 8.245 de 1991 e suas alterações, de um lado como **LOCADOR** o senhor **JUVENIL CRUZ**, portador do RG nº 16.180.954 SSP/SP e CPF/MF nº 049.220.368-73, residente e domiciliado a Rua Sergipe, 205, Jardim Monte Verde, Bairro Mascate, Nazaré Paulista/SP e de outro lado a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA**, inscrita no CNPJ/MF nº 45.279.643/0001-54, com sede na Praça Cel Antonio Rodrigues dos Santos, 16, Centro, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Sr. **CANDIDO MURILO PINHEIRO RAMOS**, denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO: Rua Sergipe, 195, Jardim Monte Verde, Bairro Mascate, Nazaré Paulista/SP

IPITU: contribuinte nº 1020.260.050.001

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais) por mês.

VENCIMENTO DO ALUGUEL: Serão pagos mensalmente na tesouraria da Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período de 30 dias.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 (doze) meses, Início- 17 de março de 2.020 - Término 16 de março de 2.021.

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 IGPM/FGV, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.

Têm entre si justos e contratados por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições discriminadas que voluntariamente aceitam:

1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no Preâmbulo.

2. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no **PARECER DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS** realizadas pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas sendo e portas, portões e acessórios em correto funcionamento, devendo o **LOCATÁRIO**, mantê-lo desta mesma forma.



3. Todos os impostos e taxas atualmente que recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer majoração dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que se obriga a paga-los em seus vencimentos, além das contas de água, energia elétrica (luz) e telefone.

4. **DO PRAZO**- O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 17 de março de 2.020 e finalizando-se em 16 de março de 2.021, 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.

Parágrafo Único - Fica expreso 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**.

5. **PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** Deverão ser pagos mensalmente na tesouraria da Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período de 30 dias.

§ 1º O atraso no pagamento do aluguel, implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescido de correção monetária (IGP-M) juros de 1% (um por cento) ao mês, podendo ainda ensejar a rescisão do contrato a critério do locador(a), nos termos do art. 9º inciso III, da Lei 8.245/91.

§ 2º 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 IGPM/FGV, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.

§ 3º 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;

7. A **LOCATÁRIA** 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 da **LOCATÁRIA**, sem consentimento expreso 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 ao **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) Entregar mensalmente o comprovante de recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte, quando for o caso;

g) 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;

h) 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 a **LOCATÁRIA** sujeito ao pagamento da multa contratual.

8. Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, ficarão por conta da mesma, não tendo a **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias realizadas.

9. A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada 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**.

10. 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 ao **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;

11. 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.

12. 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, sem observância do disposto na cláusula 4., mediante a comunicação prévia de 30 (trinta) dias ao **LOCADOR**, sem imposição de quaisquer ônus ao **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 do locatário, 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;

13. 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.

14. 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.

14.1 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.

14.2 É facultado ao **LOCADOR** recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições, como o entregou à **LOCATÁRIA** no início da locação; isto ocorrendo, continuarão por conta da **LOCATÁRIA** os alugueres e demais encargos até a data em que estes restituírem o imóvel nas condições que o recebeu, inclusive por todos os encargos previstos na cláusula 2ª.

15. 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 1 (um) aluguel vigente à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos.

16. Pelo presente instrumento, as partes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, declaram expressamente, neste ato, a intenção e a livre vontade de contratar mediante as cláusulas e condições retro convencionadas.



17. Para efeito de Declaração de Imposto de Renda, conforme previsto em Legislação específica, os valores dos alugueres pagos pela **LOCATÁRIA** deverão ser declarados pagos ao **LOCADOR** do imóvel locado.

18. Nos procedimentos judiciais, resultantes do presente contrato, as citações, intimações, e demais dirigidas a **LOCATÁRIA**, far-se-á mediante correspondência, com A.R., ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, mediante e-mail.

19. A **LOCATÁRIA** responsabiliza-se civil e criminalmente pela legitimidade das assinaturas constantes no presente contrato de locação.

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

ÓRGÃO: 04
UNIDADE: 04.02
FUNCIONAL: 12.365.0006
PROJETO ATIVIDADE: 2.012
CODIGO REDUZIDO: 000071
Nº DO BLOQUEIO: 27/2.020

Para dirimir as dúvidas provenientes deste pacto, as partes elegem desde já o Fórum da Comarca de Nazaré Paulista, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ressaltando desde já os direitos da Administração previstos no Art. nº 55, inciso IX, da Lei 8666/93.

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 março de 2.020

Candido Murilo Pinheiro Ramos
Prefeito

Juvenil Cruz
Locador

Nome/RG

TESTEMUNHAS

Nome/RG