



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL N.º 001/2024 LIVRO - 02 - FOLHAS N.º 005 a 008

#### LOCATÁRIO:

**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, n.º 840, Centro, CEP. 14801-901, neste ato representada pela Secretária Municipal Sr<sup>a</sup>. **MILENA MALHEIROS PAVANELLI**, brasileiro, portador do RG n.º 28.143.003-2 SSP/SP, CPF/MF n.º 280.986.448-98, ordenadora de despesa e autoridade competente devidamente designada pelo Decreto Municipal n.º 12.447/2021, lavrado pelo Exmo. Prefeito Municipal.

#### LOCADORES:

**VERA LUCIA MOREIRA DALTRINI**, brasileira, portadora do RG n.º 3.219.562 SSP/SP e CPF n.º 197.614.498-15, residente e domiciliado à Av. Queiroz Filho, N.º 872, na cidade de Araraquara/SP, doravante simplesmente denominada **LOCADORA**, neste ato representada pela **IMOBILIÁRIA SÃO PAULO S/S LTDA.**, situada nesta cidade à Rua Voluntários da Pátria, n.º 1.615, Centro, CEP: 14.801-320, e-mail: [imobsp@imobsaopaulo.com.br](mailto:imobsp@imobsaopaulo.com.br), telefone (16) 3333-4000, CNPJ sob n.º 00.259.680/0001-62 I.E. isenta, representada pelo Sr. **JOSÉ ANTÔNIO VILAS BOAS RIBEIRO DOS SANTOS**, CPF/MF n.º 066.897.338-23, RG n.º 16.691.379-0.

#### I - DO IMÓVEL:

O objeto da presente locação consiste em **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA AV. QUEIROZ FILHO, N.º 872, NESTA CIDADE, MATRICULA N.º 26.574, PELO PERÍODO DE 24 (VINTE E QUATRO) MESES, PARA ABRIGAR A EQUIPE DE FUTEBOL FEMININO**, de propriedade do **LOCADOR**, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao **LOCATÁRIO**.

#### II – DO PRAZO

O prazo de locação do imóvel será de **24 (vinte e quatro meses) meses, contados a partir de 26 de abril de 2024 e término em 25 de abril de 2026**, data em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de coisas e/ou pessoas e no mesmo estado em que o recebeu, caso não haja aditamento prorrogando o vencimento do presente contrato.

a) Após os 12 (doze) primeiros meses da vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente contrato desde que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência. Essa denúncia ficará isenta de qualquer multa rescisória.

b) A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato ficará obrigada a pagar uma multa de 03 (três) alugueis vigentes à parte inocente, que poderá considerar o contrato automaticamente rescindido.

#### III - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

Pela locação objeto deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará aos **LOCADORES** mensalmente a importância de **R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais)**, pagamento esse que deverá ser efetuado por meio de boleto.

a) O pagamento do IPTU e demais tributos decorrentes da propriedade permanecerão sob responsabilidade do **LOCADORES**.

b) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentária n.º. 727-13.01.3.3.90.36.27.122.0030.2.001.01.1100000 – Recurso Próprio, Requisição/Solicitação n.º 1694. Empenho n.º 7.156/2.024.

#### IV – DO REAJUSTE

Após 12 (doze) meses da locação, poderá solicitar o reajuste ou conceder desconto em caso de deflação, em conformidade com Laudo de Avaliação do valor de locação a ser realizado pelo Município e com os índices de variação “pro-rata die” pelo IPCA/IBGE desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência de juros moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do artigo 1 – F da Lei Federal n.º 9.494/1997, devidos nas mesmas condições. A solicitação deve ser feita em forma de ofício em até 5 dias úteis após o primeiro ano de contrato.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### V - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fim **NÃO RESIDENCIAL** e será destinado para abrigar **A EQUIPE DE FUTEBOL FEMININO**.

- a) Não será permitida a mudança da destinação do imóvel, sem o consentimento por escrito dos **LOCADORES**.
- b) O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar e nem emprestar o imóvel locado, no todo ou mesmo parte, sem consentimento prévio e por escrito dos **LOCADORES**, sendo que, em havendo a autorização a responsabilidade sobre a locação continuará sendo do **LOCATÁRIO** também quanto à parte sublocada ou cedida.

### VI - DAS RESPONSABILIDADES DOS LOCADORES

a) Cabe neste ato ao **LOCADORES** dar em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade ou responsabilidade, livre e desimpedido e em perfeitas condições de ser utilizado para o fim destinado. O imóvel foi previamente vistoriado tanto por representantes dos **LOCADORES** como por representantes do **LOCATÁRIO** e o laudo respectivo, descrevendo as condições do mesmo e assinado pelos **LOCADORES**, tendo o **LOCATÁRIO** se manifestado de acordo com a vistoria apresentada, integrará o presente instrumento para todos os fins de direito.

a) **01.** O **LOCATÁRIO** poderá apresentar impugnação à vistoria de entrada realizada pelos **LOCADORES** no prazo de 30 dias contados a partir do início da locação, sendo que, se apresentada, após ciência ao **LOCADORES**, passará a compor a descrição do imóvel para fins de fixação da situação do bem no início da locação, prevalecendo o que nela contiver de divergente da vistoria fornecida pelos **LOCADORES**.

b) Comprometem-se os **LOCADORES** a respeitar a privacidade do **LOCATÁRIO** durante a vigência do presente contrato, não adentrando ao imóvel sem a permissão ou na ausência do mesmo.

c) Os **LOCADORES** terão direito de vistoriar o prédio locado quando julgar conveniente, mediante prévio aviso ao **LOCATÁRIO**.

d) Os **LOCADORES** são responsáveis por todo e qualquer reparo que venha a ser necessário realizar no imóvel decorrentes de vícios ocultos, imperfeições pré-existentes, eventos da natureza ou de casos fortuitos e de força maior, desde que o **LOCATÁRIO** não os tenha dado causa ou para com eles concorrido.

e) Os **LOCADORES** devem manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta

f) Os **LOCADORES** devem cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz

### VII - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

a) Toda e qualquer modificação no prédio somente será permitida mediante prévia autorização escrita dos **LOCADORES**.

b) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar aos **LOCADORES**, por escrito e com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.

c) Compromete-se o **LOCATÁRIO**, a manter o imóvel em perfeito estado de conservação nas condições em que o recebeu para assim restituí-lo, findo ou rescindido o contrato.

d) Caso os **LOCADORES** manifeste a intenção de vender o referido imóvel, se compromete o **LOCATÁRIO** a permitir que as pessoas interessadas na compra possam visitar o imóvel, caso não queira exercer o direito de preferência em adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros.

e) Caso haja desapropriação do imóvel ora locado por outros entes públicos, ressalva-se o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos que venha sofrer.

f) Ficará a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO** o pagamento das taxas de consumo de água e energia, sendo responsável pelas multas em caso de atraso dos respectivos pagamentos e providencias quanto à transferência da titularidade junto às prestadoras de serviços (DAAE e CPFL), desde o início da locação até a data da devolução do imóvel.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

g) O **LOCATÁRIO** se responsabiliza a comunicar os **LOCADORES** da necessidade dos reparos referidos na alínea “d” do item VI deste contrato.

h) A indenização pelos **LOCADORES** das benfeitorias executadas pelo **LOCATÁRIO**, seguirão o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/91, sendo que:

1º) Benfeitorias necessárias executadas pelo **LOCATÁRIO** poderão ser ou não autorizadas previamente pelos **LOCADORES**, a depender da urgência dos reparos;

2º) Benfeitorias úteis, executadas pelo **LOCATÁRIO** deverão ser autorizadas previamente pelos **LOCADORES**.

3º) Benfeitorias voluptuárias executadas pelo **LOCATÁRIO** somente serão levantadas ao final do ato se autorizada a execução previamente pelos **LOCADORES** e se este concordar, na autorização, com o levantamento.

4º) O valor do investimento no imóvel realizado pelo **LOCATÁRIO** será compensado integralmente com desconto no aluguel ou com indenização posterior, caso a locação termine antes da compensação integral por desconto aluguel

### VIII – DA DESOCUPAÇÃO

a) Obriga-se o **LOCATÁRIO** a comunicar por escrito aos **LOCADORES**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua pretensão em desocupar o imóvel.

b) Ao desocupar o imóvel, compromete-se a entregar as chaves, a fim de que seja realizada a vistoria pelos **LOCADORES**.

c) Aceitam livremente as partes que a apuração do valor de danos ocasionados ao imóvel e reparações a serem feitas, uma vez que não devolvido em ordem (conforme Termo de Vistoria de Entrada), seja feito por meio de três orçamentos (equalizados com quantidades e preço unitário e total de cada serviço e acessórios) apresentado pelos **LOCADORES**, oferecidos por firmas ou profissionais do ramo, idôneos, dispensando-se assim a vistoria “ad perpetuum rei memoriam”, por menos célebre e mais dispendiosa. Dentre os orçamentos apresentados pelo **LOCADOR**, prevalecerá o de menor valor, desde que dentro do valor médio praticado no mercado. Tais orçamentos serão analisados por profissional qualificado indicado pelo Município, que elegerá, dentre o menos oneroso, aquele com o qual concordar tecnicamente. A Vistoria Final será realizada conjuntamente pelos **LOCADORES** e **LOCATÁRIO**, para fins de entrega do imóvel.

d) A Administração poderá regularizar a situação do imóvel diretamente ou por meio de licitação, caso seja mais vantajoso a ela.

e) Após o término de contrato e desocupação o **LOCATÁRIO** deverá em até 15 dias úteis realizar a vistoria final do imóvel e depois mais 15 dias caso haja contestação de alguma parte

### IX - DO FORO COMPETENTE

Os contratantes, de livre e espontânea vontade, elegem o foro da comarca de Araraquara/SP, por mais privilegiado que outro venha a ser, como o único competente para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

### X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

a) O **LOCATÁRIO** se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e/ou que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde pública.

b) Em caso de venda do imóvel ora locado, não havendo interesse do **LOCATÁRIO** em exercer o direito de preferência, este deverá apresentar sua renúncia por escrito, sem que para tanto, seja obrigado aos **LOCADORES** a notifica-lo ou interpela-lo para manifestar-se.

c) O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários dos **LOCADORES**, subrogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

d) Durante o contrato, as partes se comprometem a realizar **REAVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**, desde que avisados com 05 (cinco) dias de antecedência. Qualquer dano causado por avaria estrutural do imóvel será de responsabilidade dos **LOCADORES**, que deverá ser comunicado pelo **LOCATÁRIO** através de ofício para providências quanto aos reparos a serem realizados. Qualquer alteração estrutural ou não no imóvel feita por parte dos **LOCADORES** antes ou durante a locação, deverá constar de adendo à Vistoria Inicial e enviado ao Município para que seja atestada, analisada e anexada ao processo de locação.

e) A presente avença é realizada através da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 023/2024, PROCESSO N.º 5.815/2024**, instruído no **PROCESSO ADMINISTRATIVO DIGITAL N.º 20.516/2024**, consoante artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/21.

f) Este contrato está vinculado a proposta e aos documentos incluídos no **PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**20.516/2024** e autorizado pela Sr<sup>a</sup>. **MILENA MALHEIROS PAVANELLI** a proceder com a contratação direta conforme despacho 20 – 20.516/2.024 do referido processo.

- g) São normas de regência deste contrato, além da citada na cláusula acima, a Lei Federal n.º 8.245/91, o Código Civil e demais legislações pertinentes e princípios de direito público.
- h) Com relação as penalidades a multa pode variar entre 0,5% e 30% do valor do contrato, dependendo da gravidade da infração. A base de cálculo da multa pode ser o valor total do contrato, o valor da vantagem auferida ou pretendida pelo infrator, o valor do dano causado à administração pública, entre outros critérios.

### XI – DO FISCAL DE CONTRATO

O presente CONTRATO terá como fiscal e acompanhamento o(a) Sr.(a). Jose dos Anjos, **CPF n° 279.036.848-17**, Cargo: Monitor de Educação Física

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente contrato em 26 de abril de 2024. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal n° 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em <https://araraquara.1doc.com.br>, nos termos do Decreto Municipal n° 13.299 de 10 de agosto de 2023, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

Araraquara, na data da última assinatura digital aposta

---

**MILENA MALHEIROS PAVANELLI**  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA - LOCATÁRIO

---

**IMOBILIÁRIA SÃO PAULO S/S LTDA**  
JOSÉ ANTÔNIO VILAS BOAS RIBEIRO DOS SANTOS  
RESPONSÁVEL LEGAL

### TESTEMUNHAS:

---

**DJALMA GOMES**  
RG N° 23.949.904-9

---

**TIAGO LUIZ RODRIGUES**  
RG N° 25.603.052-2



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 28C2-4E64-B024-398C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DJALMA GOMES (CPF 127.XXX.XXX-63) em 30/04/2024 10:54:23 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TIAGO LUIZ RODRIGUES (CPF 278.XXX.XXX-02) em 30/04/2024 10:56:01 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MILENA MALHEIROS PAVANELLI (CPF 280.XXX.XXX-98) em 30/04/2024 11:47:16 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ IMOBILIARIA SÃO PAULO S/S LTDA (CNPJ 00.259.680/0001-62) em 02/05/2024 14:56:59 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/28C2-4E64-B024-398C>