PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL N. 005/2024

LIVRO - 07 FOLHAS N.º 018 à 025

INEXIGIILIDADE Nº: 04/2024

PROCESSO Nº: 5142/2024

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA/SP, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, nº 840, Centro, CEP. 14801-901, através da Secretaria Municipal da Educação, representada pela Secretária Municipal Sra. CLÉLIA MARA DOS SANTOS, ordenadora de despesa e autoridade competente devidamente designada pelo Decreto Municipal n. 12.447/2021 e pela Portaria n. 27.167/2021, ambos de lavra do Exmo. Prefeito Municipal.

LOCADOR: IMOBILIARIA SÃO PAULO S/S LTDA, regularmente inscrita no CNPJ sob nº 00.259.680/0001-62, estabelecida à Rua Voluntários da Pátria nº 1615, centro, nesta cidade de Araraquara, SP, neste ato representado por THIAGO ACQUARONE GOMES, neste instrumento denominada simplesmente “ADMINISTRADORA”, representando a proprietária, BVM LAR E CONSTRUCAO LTDA, aqui denominada simplesmente” LOCADOR”.

Em virtude da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 04/2024 pelo MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, levada a efeito através do PROCESSO Nº 5142/2024, devidamente autorizada pela Secretária Municipal em 18 de março de 2024 através do Despacho 40 do Processo Administrativo 14.571/2024, LOCADOR e LOCATARIO mutuamente se obrigam as seguintes clausulas e condições:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

I - DO OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, MATRÍCULA 156.560, LOCALIZADO NA AVENIDA OLIEN BIANCARDI, 259 - RESIDENCIAL CAMPOS DE PIEMONTE - ARARAQUARA - SP, PARA ABRIGAR A GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA.

1.2 As partes realizarão a vistoria prévia do imóvel e, constatada a necessidade de adaptação no imóvel para adequação às necessidades do Locatário, o Locador não poderá a elas se opor, salvo justificativa, caso em que as partes poderão deliberar acerca da rescisão amigável da presente locação.

II – DA VIGÊNCIA

2.1 O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, contados da data de 25 de março de 2024, com término em 25 de março de 2025, podendo esse prazo ser prorrogado, na forma da lei.

2.2 Após os 06 (seis) primeiros meses da vigência do contrato, qualquer uma das partes poderá rescindi-lo, desde que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, sem qualquer multa rescisória.

III - DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS

3.1 Pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, até o dia 10 (dez) de cada mês, a partir do mês seguinte ao da vigência do contrato, a importância de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensais.

3.2 Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o valor devido pelo LOCATÁRIO será atualizado pela variação pro rata die, com base no IPCA/IBGE, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do art. 1°-F da Lei Federal 9.494/1997, devidos nas mesmas condições.

3.3 A despesa decorrente do presente contrato está estimada em R$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais) pelo período de 12 meses.

3.4 Os recursos financeiros para atender as despesas da contratação serão do Município e correrão à conta da dotação orçamentária codificada sob nº: 895 - 10.02.3.3.90.39.12.361.0117.2.272.01.2200000, através da nota de empenho 6425/2024.

3.5 Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água, luz, condomínio e, consequentemente, das multas e demais encargos pelo atraso do pagamento dessas taxas.

3.6 O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) permanecerá sob responsabilidade do LOCADOR.

IV – DO REAJUSTE

4.1 Havendo prorrogação e decorridos, no mínimo, 12 (doze) meses de vigência da locação, o aluguel será reajustado em conformidade com o IPC-FIPE (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa do Estado) e, no caso de extinção desse índice, por aquele que vier a substituí-lo legalmente.

4.2 O reajuste incidirá a partir do aluguel correspondente ao mês seguinte ao décimo segundo mês de vigência do contrato.

V - DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

5.1 O LOCATÁRIO não poderá ceder ou sublocar, a qualquer título, o imóvel locado, no todo ou em parte, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sendo que, havendo consentimento, o LOCATÁRIO será responsável perante aquele pela cessão ou sublocação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

VI - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 São obrigações do LOCADOR, além de outras previstas em lei e neste contrato:

6.1.1 Dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade ou responsabilidade, livre, desimpedido e em perfeitas condições de uso para a finalidade pública especificada na cláusula I, anotando todas e quaisquer irregularidades no laudo de vistoria, que deverá conter a assinatura das partes;

6.1.2 Manter, durante toda a execução da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação;

6.1.3 Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis;

6.1.4 Respeitar os direitos do LOCATÁRIO durante a vigência do presente contrato, não podendo adentrar no imóvel sem a permissão ou na ausência do LOCATÁRIO;

6.1.5 Comunicar ao LOCATÁRIO, por escrito, quaisquer motivos que impossibilitem a locação;

6.1.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por ele pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.9 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas e outros documentos relativos à locação, podendo a Secretaria Municipal da Educação solicitar a complementação da documentação para sanar eventuais dúvidas;

6.1.10 Notificar o LOCATÁRIO da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, possibilitando ao LOCATÁRIO o exercício do direito legal de preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. A notificação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

VII - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 São obrigações do LOCATÁRIO, além de outras previstas em lei e neste contrato:

7.1.1 Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais;

7.1.2 Respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde públicas;

7.1.3 Liberar os pagamentos ao LOCADOR, nos termos e condições previstos na cláusula III;

7.1.4 Findo o prazo da locação sem que haja prorrogação, restituir o imóvel completamente desocupado, livre de coisas e/ou pessoas e nas mesmas condições em que o recebeu, tais como pintura e limpeza, e conforme a vistoria prévia realizada, ressalvados os desgastes naturais provenientes do uso conforme a destinação e os danos decorrentes de caso fortuito ou força maior;

7.1.5 Permitir que as pessoas interessadas na compra possam visitar o imóvel locado, caso o LOCADOR manifeste a intenção de vendê-lo, prometê-lo à venda, cedê-lo, prometer ceder direitos sobre o bem ou dá-lo em pagamento.

VIII – DAS BENFEITORIAS

8.1 O LOCATÁRIO fica desde logo autorizado pelo LOCADOR a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

8.2 As benfeitorias necessárias serão abonadas e reembolsadas pelo LOCADOR por meio de descontos no valor do aluguel mensal.

8.3 As benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pelo LOCATÁRIO serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

8.4 As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações e adaptações na estrutura física do imóvel locado, necessárias à consecução da finalidade pública da locação, deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA, podendo esta levantá-las no término da locação.

8.5 É vedada toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

IX - DA DESOCUPAÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO deve comunicar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a intenção de desocupar o imóvel, dando por finda a locação.

9.1.1 Aquiescência por escrito do credor fiduciário com o prosseguimento da locação, nos termos do Art. 37-B e do §7 do art. 27 da Lei Federal 9.514/1997.

9.2 Ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO compromete-se a fazê-lo conforme previsto no subitem 07.01.04 e a entregar as chaves provisoriamente, a fim de que seja realizada a vistoria pelo LOCADOR.

9.3 A apuração do valor de danos ocasionados ao imóvel e reparações a serem feitas no imóvel, caso não seja devolvido conforme previsto no subitem 07.01.04, será feita por meio de três orçamentos de profissionais idôneos do ramo, dispensando-se, assim, a vistoria, prevalecendo o orçamento de menor valor, podendo o Município valer-se de licitação para realizar os reparos no imóvel caso seja verificado que este é o meio mais vantajoso para a Administração.

X - DA EXTINÇÃO

10.1 A locação poderá ser extinta:

10.1.1 Por mútuo acordo;

10.1.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

10.1.3 Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

10.1.4 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.1.5 Caso haja desapropriação do imóvel ora locado, ficando ressalvado o direito do LOCATÁRIO de reclamar do poder expropriante a indenização por prejuízos que venha a sofrer.

XI – DAS PENALIDADES

11.1 Caso o LOCADOR pratique infração legal ou contratual, descumpra quaisquer das cláusulas previstas neste contrato ou dê causa à extinção da locação pela falta de pagamento do aluguel e demais encargos, deverá pagar ao LOCATÁRIO multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, sem prejuízo das indenizações cabíveis.

XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 O presente contrato obriga os herdeiros, sucessores ou cessionários do LOCADOR, sub-rogando-se nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

12.2 Este contrato é regido pela Lei Federal n. 14.133/2021, pela Lei Federal n. 8.245/1991, Decreto Municipal 13.421/2023, pelo Código Civil e demais legislações pertinentes e princípios de direito público.

12.3 A locação firmada por meio do presente contrato foi precedida da comprovação de Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal n. 14.133/2021, arts. 24 e 25 do Decreto Municipal 13.421/2023, vinculando-se o contrato ao ato que autorizou a contratação direta e à respectiva proposta.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

XIII – DO FORO

13.1 As partes elegem o foro da Comarca de Araraquara/SP para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste contrato, qualquer que seja a natureza da ação competente, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, em comum acordo e, para que produzam seus efeitos jurídicos legais, assinam o presente instrumento na presença de duas testemunhas, maiores, capazes e aqui residentes.

ARARAQUARA, 18 de março de 2024

_____

CLÉLIA MARA DOS SANTOS

SECRETÁRIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

_____

IMOBIIARIA SÃO PAULO S/S LTDA

THIAGO ACQUARONE GOMES

TESTEMUNHAS:

1) - _____

ALESSANDRO A. ANDROUKOWITCH

2) - _____

FABIO A. FERREIRA DA SILVA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22. Vila Xavier
CEP 14.810-038. Araraquara - SP
(016) 3301 - 1900 | licitacaoeduca@educararaquara.com

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
CONTRATADO: IMOBILIARIA SÃO PAULO S/S LTDA
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL N.º 005/2024
OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA OLIEN BIANCARDI, 259 - RESIDENCIAL CAMPOS DE PIEMONTE - ARARAQUARA - SP, PARA ABRIGAR A GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);
e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber

LOCAL e DATA: Araraquara, 18 de março de 2024

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:
Nome: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA
Cargo PREFEITO MUNICIPAL
CPF: 026.381.168-90

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:
Nome: CLÉLIA MARA DOS SANTOS
Cargo: SECRETARIA DA EDUCAÇÃO
CPF: 131.112.878-66
Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:
Pelo contratante:
Nome: CLÉLIA MARA DOS SANTOS
Cargo: SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO
CPF: 131.112.878-66
Assinatura:_____
_____

Pela contratada:
Nome: THIAGO ACQUARONE GOMES
Cargo: Procurador
CPF: 298.106.078-30
Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:
Nome: CLÉLIA MARA DOS SANTOS
Cargo: SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO
CPF: 131.112.878-66
Assinatura: _____

GESTOR DO CONTRATO:
Nome: FABIO A. FERREIRA DA SILVA
Cargo: GERENTE DE GESTÃO, CONTROLE E SUPERVISÃO DE CONTRATOS
CPF: 268.284.368-90
Assinatura: _____