

## CONTRATO N.º 60/2022

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO SEBRAE E POSTO DE COLETA DO IBGE

#### IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

**O MUNICÍPIO DE CEDRAL - SP**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 45.093.663/0001-36, com sede à Avenida Antônio dos Santos Galante n.º 429, Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 8.384.343-7 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 077.503.008-21, residente e domiciliado à Avenida Luiz de Mello, 395, Estância das Paineiras, Nova Cedral, Cedral/SP, CEP 15.895-000, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **CARLOS PEROZIM JÚNIOR**, inscrito no CF sob nº 178.238.178-37 e portador do RG n.º 22.872.851-4, residente e domiciliado na cidade de Cedral – SP, na Rua Fernando Lucatto, n.º 141, Jardim Galante e **JOSÉ MARIO PEROZIM**, inscrito no CPF sob n.º 295.633.828-54 e portador do RG n.º 32.456.542.-2, domiciliado na José Borim, n.º 159, Residencial João Peres III, na cidade de Cedral – SP, CEP 15895-000, doravante denominados **LOCADORES**, resolvem firmar o presente contrato, originado do **Processo Administrativo 1393/2022, de acordo com o artigo 74, inciso V, §5º, da lei Federal nº 14.133/2021**, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO E DA UTILIZAÇÃO

1.1 - Constitui objeto do presente instrumento a locação do imóvel localizado na Rua Antônio de Oliveira Jordão, n.º 85, salda 02, Centro, Cedral- SP, objeto da matrícula n.º 38.078, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP, Cadastro Municipal n.º 81600.

1.2 – O imóvel será utilizado para **INSTALAÇÃO DO SEBRAE E POSTO DE COLETA DO IBGE**.

#### CLÁUSULA SEGUNDA DO VALOR DO ALUGUEL E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 - O valor do aluguel **mensal é de R\$ 900,00**, perfazendo o **valor global de R\$ 10.800,00**, equivalente ao período de **12 (doze) meses**, devendo onerar a seguinte dotação orçamentária: Nota de Reserva Orçamentária nº 1991, Ficha 234, Unidade 021500, Funcional 04.122.0002.2048.0000, Categoria Econômica 3.3.90.36.00, Código de Aplicação 110 00, Fonte de Recurso 0 0100.

#### CLÁUSULA TERCEIRA DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO/ALUGUEL

3.1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 5.º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

3.2 - O pagamento poderá ser efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio mediante recibo de pagamento.

3.3 - Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento, quando for o caso.

**3.4 - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada.**

#### CLÁUSULA QUARTA DA RECOMPOSIÇÃO/REAJUSTE DE PREÇOS

4.1 - Não haverá recomposição e reajuste de preços (que poderá ocorrer a cada período de 12 (doze) meses), exceto para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, desde que devidamente comprovado e aceito pela outra parte.

4.2 - O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses, sendo o marco inicial para o cômputo de reajuste será a data base da apresentação da Proposta, pelo I.P.C.A.

4.3 - Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.4 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente.

4.5 – Fica o locador obrigados a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços.

#### **CLÁUSULA QUINTA DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL/LOCAÇÃO**

5.1 – A locação do imóvel será por até **12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do contrato, **podendo haver prorrogação**, caso necessário, desde que seja de comum acordo entre as partes.

#### **CLÁUSULA SEXTA DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO**

6.1 - O imóvel objeto deste instrumento é locado para instalação **INSTALAÇÃO DO SEBRAE E POSTO DE COLETA DO IBGE**, desenvolverá prestação de serviços públicos, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida.

6.2 - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte o imóvel que é objeto desta locação, bem como não poderá transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento expresso do LOCADOR.

6.3 - Se o imóvel locado for sublocado ou usado para fim diverso do ajustado, sem a devida autorização por escrito do LOCADOR, poderá esta além de rescindir o presente contrato em decorrência de infração contratual de natureza grave, exigir o ressarcimento por perdas e danos.

6.4 - Obriga-se o LOCATÁRIO a proibir e não praticar, dentro do limite do imóvel, jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

6.5 Não poderá o LOCATÁRIO modificar a disposição interna dos cômodos e nem a fachada ou qualquer parte externa do imóvel, bem como a qualidade e formato das portas, batentes, janelas, etc.; sem o consentimento por escrito do LOCADOR. Caso haja concordância expressa do LOCADOR nas modificações, deverá o LOCATÁRIO, finda a locação, devolvê-lo nas mesmas condições que o recebeu, sem as modificações efetuadas.

6.6 - Obriga-se ainda o LOCATÁRIO a não fixar quadros, espelhos e outros adornos nas paredes, a não ser por meio de grampos fabricados especialmente para este fim. Entretanto, ainda que assim seja feito, o LOCATÁRIO se responsabiliza expressamente por repor no estado anterior, as partes que tiverem grampos, pregos, suportes, etc. colocados; repondo inclusive a pintura eventualmente danificada por reparos no reboco ou na massa fina, para que as paredes fiquem livres de buracos e remendos aparentes.

6.7 - A colocação de placas ou letreiros na fachada do prédio ou em suas aberturas para a rua, bem como a obtenção das licenças que se fizerem necessárias, junto aos órgãos competentes, e o pagamento das taxas decorrentes do uso desta propaganda, será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

7.1 - O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências quaisquer obras ou benfeitorias sem a prévia e expressa anuência do LOCADOR, renunciando o direito de retenção por benfeitorias, por aquelas que, mesmo necessárias e/ou consentidas, venham a ser realizadas.

7.2 - Caso não convenha ao LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias e/ou consentidas, deverá, uma vez finda a locação, remove-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

#### **CLÁUSULA OITAVA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL NO ATO DA LOCAÇÃO**

8.1 - O LOCATÁRIO vistoriou o imóvel objeto desta locação, se encontra em perfeito estado de uso, conservação, higiene e habitação, adequado para servir ao fim a que se destina. Todos os equipamentos da rede hidráulica (torneiras, registros, válvulas de descargas, etc.); da rede elétrica (tomadas, soquetes, interruptores, caixas de força etc.); e das instalações sanitárias (vasos sanitários, lavatórios, ralos, etc.) encontram-se em ordem e funcionando normalmente. As fechaduras e maçanetas das portas estão com suas respectivas chaves e todas elas apresentam perfeito funcionamento, estando o imóvel em perfeito estado de uso e conservação.

8.2 - O imóvel deverá ser devolvido nos mesmos moldes recebido no início do contrato anteriores de locação.

#### **CLÁUSULA NONA DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DE LOCAÇÃO**

9.1 - Com exceção das obras necessárias à segurança do prédio, todas as demais correrão por conta do LOCATÁRIO, a qual se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, com suas redes hidráulicas, elétricas e sanitárias, torneiras, fechaduras, ralos, pias, portas, vidraças e lustres, em perfeito estado de funcionamento, da mesma forma que o recebeu.

9.2 - Qualquer anormalidade que por ventura venha a surgir no imóvel, no tocante à solidez de sua construção ou ao uso de suas partes componentes, deverá ser comunicada imediatamente por escrito, pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, sob pena de rescisão deste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OU RESCINDIDA A LOCAÇÃO**

10.1 - Por ocasião da devolução do imóvel locado, uma vez terminado o prazo do contrato, ou até mesmo antes se a locação for rescindida, a LOCADOR através de seu representante legal fará uma vistoria no imóvel. Se for constatado algum dano ou irregularidade no imóvel locado, de imediato será comunicado por escrito ao LOCATÁRIO, concedendo-lhe prazo para a regularização ou, pagamento dos reparos a serem efetuados, mediante orçamento elaborado por um profissional que acompanhará a notificação, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-o assim de eventuais ônus em razão de demora e ou imperfeições nos serviços.

10.2 - A locação termina com a devolução das chaves com a respectiva expedição de recibo de quitação fornecido pelo LOCADOR, não sendo considerado como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja a não ser o LOCADOR, mediante a expedição do recibo de quitação. O LOCATÁRIO apresentará também para findar a locação, os comprovantes de pagamento de energia elétrica, e água e esgotos.

10.3 - O presente Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO ou pelo LOCADOR, a qualquer tempo, caso seja de seu interesse, sem pagamento de qualquer multa, desde que avisado com antecedência de no mínimo, 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DAS OBRIGAÇÕES DIVERSAS**

11.1 - Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o IMÓVEL sempre limpo e bem cuidado durante a vigência da locação.

11.2 - Sendo o imóvel, objeto da presente locação colocado à venda, ao LOCATÁRIO obriga-se a permitir que os interessados na aquisição o visitem em dia e horário previamente fixados pelo LOCADOR.

11.3 – Caberá ao Locatário promover o pagamento do aluguel na época oportuna conforme avençado e do consumo de água, esgoto e energia elétrica.

11.4 - O não pagamento desses encargos nas épocas próprias facultará ao LOCADOR justa recusa ao recebimento dos alugueres, sujeitando-se o LOCATÁRIO ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento previstos, independentemente de eventual ação de despejo.

11.5 - Caso haja qualquer lançamento tributário que seja entregue ao IMÓVEL LOCADO, o LOCATÁRIO deverá, de imediato, encaminhá-lo ao LOCADOR sob pena de, não o fazendo, responder pela multa referente à infração contratual, além das perdas e danos a que sua conduta der causa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DAS PENALIDADES**

12.1 - O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo a parte que infringir qualquer de suas cláusulas, multa equivalente a 1 mês de aluguel vigente na época da cobrança.

12.1.1 - A multa referida não se reveste de caráter compensatório, será sempre devida por inteiro, tantas vezes quantas forem às infrações cometidas.

12.2 - Na eventualidade de atraso no pagamento dos aluguéis e dos encargos locatícios, a importância em débito será reajustada pelo índice do IPCA, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória de 10% (dez por cento) após a respectiva atualização, quer a liquidação seja judicial ou extrajudicial.

12.3 - Se na vigência deste contrato o LOCADOR admitir alguma demora no pagamento dos aluguéis ou no cumprimento de qualquer outra obrigação, tal tolerância nunca poderá ser considerada como alteração de qualquer cláusula ou condições deste contrato, pois em pleno vigor permanecerão todas elas, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DO FORO**

13.1- Para todas as questões oriundas deste contrato fica eleito o foro da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado seja, inclusive para a cobrança em ação adequada, respondendo a parte que for considerada vencida, pelo pagamento, além do principal corrigido e das penalidades e de todas as despesas processuais e da verba honorária da parte vencedora

13.2 - E por estarem assim justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito e perante as duas testemunhas abaixo.

Prefeitura Municipal de Cedral, 07 de junho de 2022; 92.º ano de Emancipação Político-Administrativa.

---

**MUNICÍPIO DE CEDRAL  
PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS  
PREFEITO MUNICIPAL  
CONTRATANTE/LOCATÁRIO**

---

**CARLOS PEROZIM JÚNIOR  
JOSÉ MARIO PEROZIM**

## LOCADORES

### TESTEMUNHAS

\_\_\_\_\_  
NOME

CPF n.º

\_\_\_\_\_  
NOME

CPF n.º

## ANEXO I

### TERMO DE VISTORIA PRÉVIA INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

As partes qualificadas no preâmbulo do contrato principal, firmam o presente termo de vistoria prévia, conforme segue o detalhamento das características e condições do imóvel objeto do presente contrato.

**SALA:** em alvenaria com laje, piso cerâmico porcelanato, fachada em vidro blindex, com toldo móvel de lona preto, luminária de teto em estrutura de eletrocalha estilo industrial com 8 lâmpadas de led, quadro de disjuntores, paredes rebocadas e com pintura látex, placa de propaganda fixa externa.

**Bens móveis:** 1 aparelho de ar condicionado marca Samsung de 24 mil/btus, em bom estado de funcionamento, no valor de R\$ 2.500,00, e **cuja manutenção e limpeza periódica ficam por conta e responsabilidade do Locatário.**

**COPA:** em alvenaria com laje, piso cerâmico porcelanato, rebocada e pintura látex, pia de granito com cuba inox, torneira tipo bica móvel com filtro, registros, iluminação tipo spot com lâmpada de led.

**BANHEIRO:** em alvenaria, com laje, rebocado e com pintura em cristal até o teto, piso cerâmico porcelanato, vaso sanitário com caixa descarga acoplada, pia granito com cuba, torneira, registros, caixa d'água 500 litros, ducha higiênica, 1 porta madeira com pintura esmalte branco e fechadura, vitro com vidro, 1 luminária de teto tipo spot com lâmpada, 1 luminária de parede sobre a pia, tipo spot com lâmpada de led, tomadas e interruptores.

Pelo presente instrumento, a locatária, após vistoria realizada, declara neste ato ter recebido as chaves do imóvel acima mencionado, em perfeitas condições de habitabilidade, em pleno funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, paredes com pintura nova interna e externa.

Recebem ainda o imóvel com todas as ferragens (portas, janelas, portão) com pintura em bom estado de conservação, piso em ótimo estado de conservação, instalações elétricas funcionando inclusive as lâmpadas, instalações hidráulicas em perfeito funcionamento. Comprometem-se os locatários a devolver o imóvel nas mesmas condições em que ora o recebem, o qual, por ocasião da devolução das chaves deverá estar com as paredes pintados, azulejos, pisos, vaso sanitários, janelas e vidros totalmente limpos.

O locatário responde pelo eventual dano na instalação elétrica (curto-circuito, etc), bem como instalação hidráulica (entupimentos e vazamentos), já que as instalações são recebidas em condições normais de funcionamento, assim como todo o imóvel.

Após a assinatura do presente termo, em até 5 dias após o recebimento das chaves, os locatários poderão adicionar observações ao presente documento, que restará alterado com a concordância do locador, implicando o silêncio na aprovação deste, nada mais tendo a reclamar.

E por estarem de acordo, firmam o presente em três (2) vias de igual teor, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

Prefeitura Municipal de Cedral, 07 de junho de 2022; 92.º ano de Emancipação Político-Administrativa.

---

**MUNICÍPIO DE CEDRAL**  
**PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS**  
**PREFEITO MUNICIPAL**  
**CONTRATANTE/LOCATÁRIO**

---

**CARLOS PEROZIM JÚNIOR**  
**JOSÉ MARIO PEROZIM**  
**LOCADORES**

**TESTEMUNHAS:**

---

NOME \_\_\_\_\_  
CPF n.º \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_  
CPF n.º \_\_\_\_\_