

## CONTRATO N.º 76/2021

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTAÇÃO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA ESPAÇO VIDA - NÚCLEO

#### 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 **ARI APARECIDO MILANEZ**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG 4.817.015 SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 161.082.138-68, residente e domiciliado à Rua Dom Pedro I, n.º 1684, Parque Industrial, São José do Rio Preto/SP, doravante denominada **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato, originado do **Processo Administrativo n.º 3895/2020, 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 Avenida Manoel da Silva, 342, Estância das Paineiras – Cedral, CEP 15895-000, registrado no 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP, na matrícula 17.561, Ficha 001, conforme especificações constantes **no processo administrativo n.º 3895/2020**.

1.2 – O imóvel será utilizado para instalação do Centro de Convivência Espaço Vida - Núcleo

#### CLAUSULA SEGUNDA

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

2.1 - O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais), equivalente ao período de **12 (doze) meses**, devendo onerar a seguinte dotação orçamentária: Cód. Unidade Orçamentária: 02.04, Unidade Orçamentária: FUNDO MUNICIPAL DA CRIANÇA E ADOLESCENTE, Classificação Funcional-Programática: 08.243.0006.2018, Elemento Econômico: 3.3.50.39 – Locação de Imóveis, Fonte de Recurso: 01 Tesouro.

#### 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.

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

**3.3 - 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 de 1.º de janeiro de 2022, **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 do Centro de Convivência Espaço Vida - Núcleo, e o LOCATÁRIO 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 mesmo 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 1mês 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, 30 de dezembro de 2021; 91.º ano de Emancipação Político-Administrativa.

---

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

---

**ARI APARECIDO MILANEZ**  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS**

---

NOME  
CPF n.º

---

NOME  
CPF n.º