



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

CONTRATO Nº 33/2015

Proc. Adm. nº 35/03-2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

I - PREÂMBULO:

1 - PARTES CONTRATANTES:

1.1. LOCADOR: LUIZ FRANCISCO FAULIN, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade R.G. nº 2.399.222ssp/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 015.705.288/53, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Avenida 29 de Maio, nº 645 - centro;

1.2. LOCATÁRIO: O MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Praça Francisco Simões, s/nº, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.671.120/0001-59, neste ato devidamente representado por seu Prefeito Municipal, o Srº. **FRANCISCO AUGUSTO PRADO TELLES JÚNIOR**, brasileiro, casado, portador do documento de identidade R.G nº 22.199.481/ SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 120.087.958-96, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Avenida D. Pedro I, nº 302.

2. OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel com 04(quatro) quartos, 01(uma) sala, 01(um) banheiro, 01(uma) copa, 01(uma) cozinha, 01(uma) área de serviço e 01(uma) garagem e demais dependências, localizado nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Rua João de Oliveira Simões, nº 282 - centro.

3. PRAZO PARA LOCAÇÃO: 12(doze) meses, com início em 13 de março de 2015 e término em 13 de março de 2016.

4. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Não residencial. O imóvel será destinado para instalar e abrigar o Departamento de Cultura e Turismo do Município, ficando autorizada à Administração a transferir qualquer outro Departamento caso lhe convenha.

5. ALUGUEL MENSAL: R\$-735,52-(Setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

5.1. PERIODICIDADE E ÍNDICE DE REAJUSTE: O aluguel será reajustado anualmente, pelo índice **IPCA(IBGE)-Instituto Brasileiro de**



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Geografia e Estatística, ou por qualquer outro índice que venha ser adotado em substituição àquele, através de legislação específica vigente na época.

5.2. DIA DE PAGAMENTO: O pagamento do aluguel deverá ser efetuado no dia 10(dez) de cada mês, vencido, facultando-se ao **LOCATÁRIO** o prazo de mais 5(cinco)dias após o vencimento para o pagamento do mesmo.

5.3. DA GARANTIA: Para garantia da locação, o **LOCATÁRIO**, até o dia 30 de cada mês, emitirá Nota de Empenho, em favor do **locador**, no valor do aluguel.

II- CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

As partes têm, entre si, por justo e convencionado o presente instrumento de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que, além das especificações constantes do **PREÂMBULO**, se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1ª.)O LOCADOR dá em locação ao **LOCATÁRIO**, o imóvel indicado no item 2 (dois), pelo prazo e finalidade mencionados nos itens 3 (três) e 4 (quatro), todos do **PREÂMBULO**.

2ª.)O aluguel mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelos contratantes, é o declinado no item 5 (cinco).

3ª.)Os aluguéis mensais e todos os demais encargos, devidos em razão deste contrato ou estipulados em lei, deverão ser pagos no prazo convencionado conforme o item 5.1., do **PREÂMBULO**. O pagamento dos aluguéis e reembolso de quantias que sejam devidas deverão ser feitos diretamente ao **locador**, ou a quem legalmente o(s) represente.

§ 1º.)Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá o **LOCATÁRIO** da obrigação de complementar o pagamento de diferenças, além do que o fato, ainda que haja reiteração, não caracterizará novação ou alteração contratual.

§ 2º.)De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento, visto que, se não for exigida a competente complementação, o fato será sempre havido como mera liberalidade **do locador**.

4ª.)O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado de conservação e uso a seguir



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

declinados, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste instrumento ou estipuladas em lei, além de ficar sujeito ao pagamento de indenização por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, inclusive lucros cessantes. Para esses fins e efeitos, o **LOCATÁRIO** declara, também, que vistoriou o imóvel sob todos os aspectos, achando-se em perfeito estado.

5ª.) Os contratantes livremente convencionam, de pleno e comum consenso, que além dos aluguéis mensais, competirá ao **LOCATÁRIO** também o pagamento pontual de todos os encargos de taxa/tarifa d'água, de conservação, de limpeza, de esgoto, consumo de energia elétrica, etc, conforme art. 22, inciso VIII da Lei nº 8.245/91, que recaírem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, as quais deverão estar devidamente quitados na entrega do prédio. Fica também pactuado entre as partes contratantes, que os impostos prediais e territoriais urbanos (IPTU) permanecerão sob a responsabilidade **do locador**.

§ 1º.) Todos os comprovantes dos respectivos pagamentos previstos nesta cláusula deverão ser exibidos **ao locador**, sempre que por este(s) solicitados.

§ 2º.) As quantias referentes a pagamentos, que eventualmente sejam feitos **pelo locador**, de encargos ou obrigações de competência do **LOCATÁRIO**, deverão ser imediatamente reembolsadas por este mediante a exibição dos respectivos comprovantes.

6ª.) O **LOCATÁRIO** obriga-se a permitir a vistoria do imóvel **pelo locador**, seu(s) mandatário(s) ou preposto(s), mediante prévia designação de dia e hora, que poderá ser por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação. Também deverá ser permitido que o imóvel seja visitado, nas mesmas condições, por terceiros, na hipótese de ele vir a ser colocado à venda.

§ ÚNICO: O **LOCATÁRIO** será cientificado por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas na vistoria **do locador**, de preposto ou mandatário, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova imediatamente os reparos e consertos respectivos, sob pena de dar ensejo à rescisão deste contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

7ª.) O imóvel locado deverá ser mantido no estado de conservação e de uso tal como ora é entregue, conforme cláusula 4ª. (quarta), bem como deverão ser atendidas pelo LOCATÁRIO todas as exigências e intimações das repartições públicas municipais, estaduais e federais, especialmente as de natureza sanitária ou da legislação de higiene. O **LOCATÁRIO** deverá zelar pela boa respectiva conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes no imóvel, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para manutenção desse estado de conservação e uso, a fim de restituir o imóvel locado nas condições em que o recebe, qualquer que seja o motivo ou a época da restituição.

§ **ÚNICO:** Nenhuma intimação dos poderes públicos caracterizará motivo relevante para o abandono do imóvel ou a rescisão deste contrato, pelo **LOCATÁRIO**, visto que constituem obrigação e responsabilidade suas o atendimento e satisfação de eventuais exigências ou infrações.

8ª.) Não poderão ser feitas reformas ou modificações no imóvel locado, senão mediante prévia permissão, por escrito, **do locador** e contanto que haja a concomitante licença dos poderes públicos competentes. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem tais requisitos, **o locador** terá a faculdade exclusiva de considerar rescindido este contrato de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, sendo o **LOCATÁRIO** o único responsável, perante os poderes públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição do imóvel no mesmo estado em que se encontrava, tudo sem quaisquer ônus ou responsabilidade **pelo locador**.

9ª.) Toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser introduzida no imóvel locado mediante expressa autorização, por escrito, **do locador**, ainda que se destine a adequá-lo à finalidade objetivada na locação.

§ **ÚNICO:** Os contratantes, expressamente e de pleno e comum consenso, convencionam e estipulam que as benfeitorias, de qualquer natureza, mesmo as necessárias e úteis, introduzidas com ou sem autorização, ficarão desde logo incorporadas no imóvel. Fica também avençado que tais benfeitorias, nas mesmas condições, não serão indenizáveis nem conferirão ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título, mesmo por lucros cessantes.

10ª.) O **LOCATÁRIO** não poderá ceder e transferir ou sub-rogar a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes ou oriundos deste contrato, nem sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem prévia e expressa anuência **do locador**, sob pena



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

de rescisão da locação e incidência das penalidades e cominações previstas e estipuladas neste instrumento ou decorrentes de disposição legal.

11ª.) Se o imóvel locado for atingido por incêndio, raio, inundação ou outros fenômenos da natureza, o prazo da locação interromper-se-á por tempo igual ao necessário para as reformas e adaptações pertinentes. Na hipótese de que do sinistro resulte a inutilização do imóvel para o fim previsto, a locação ficará automaticamente rescindida para ambas as partes, sem que uma deva pagar à outra qualquer quantia, a título de indenização, perdas e danos, lucros cessantes ou mesmo a título de multa contratual, desde que comprovada a inexistência de dolo ou culpa por parte do possuidor do imóvel. Em caso de desapropriação pelos poderes públicos, este contrato resolver-se-á de pleno direito entre as partes ora contratantes, sem qualquer ressarcimento de uma à outra parte, facultando, porém o exercício do direito de haver do poder expropriante a indenização a que porventura cometer a cada uma delas.

12ª.) Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos estipulados neste instrumento ou previsto em lei, sobre a importância efetivamente em débito, passará a incidir, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, ajuizada ou não a ação de que possa valer-se o **locador**, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos mesmos índices utilizados pela Justiça Estadual de São Paulo para atualização monetária dos débitos judiciais, ou, alternativamente, por qualquer dos índices legalmente permitidos.

13ª.) Em caso de rescisão da locação por infração do contrato, a parte inocente terá o direito de haver da culpada, além das cominações judicialmente fixadas como principais, a multa contratual equivalente a 1 (um) aluguel, pelo seu valor da data do evento, devida sempre por inteiro, qualquer que seja o tempo já decorrido da locação, ainda que cumprido em parte este contrato, com renúncia expressa ao direito previsto no artigo 413 do Código Civil Brasileiro.

14ª.) Além das hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, a locação será rescindida por infringência de qualquer das obrigações aqui pactuadas, ou das legais disciplinadoras de locação da natureza da presente, ou ainda, daquelas legais enumeradas na Lei Federal nº 8.666/93.

15ª.) Os contratantes, desde já e expressamente, concordam, convencionam e estipulam que todas as citações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, poderão ser feitas



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

mediante correspondência com aviso de recebimento, independentemente da faculdade de poder valer-se de qualquer das modalidades de comunicação de atos processuais previstas no Código de Processo Civil.

16ª.) Este contrato obriga, por todos os seus expressos termos, aos contratantes, bens, herdeiros ou sucessores.

17ª.) Os contratantes elegem e especificam o foro da comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, para dirimir todas as questões ou dúvidas decorrentes ou oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Na hipótese de intervenção judicial, a parte infratora sujeitar-se-á ao pagamento das custas e despesas processuais e da verba honorária do patrono constituído pela parte inadimplente.

18ª.) A realização de licitação e a prestação de garantia foram dispensados com base no artigo 25, "caput" da Lei 8.666/93, com as alterações posteriores, e, em razão da **Inexigibilidade de Licitação - nº 12/2015** devidamente ratificada pelo Prefeito Municipal de Dois Córregos no **Processo Administrativo nº 35/02-2015**.

19ª.) Fazem parte integrante do presente Contrato, independentemente de transcrição, as condições estabelecidas na inexigibilidade de licitação, ficando o mesmo sujeito as normas contidas na Lei 8.666/93, com as alterações posteriores e às cláusulas aqui pactuadas.

20ª.) Caberá ao município **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação do extrato do presente contrato e de seus aditamentos, na imprensa oficial e dentro do prazo legal.

21ª.) O presente contrato de locação com caráter administrativo fica vinculado à proposta **do locador**.

22ª.) As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão por conta do seguinte crédito orçamentário:

CLASSIFICAÇÃO FUNC. PROGRAMÁTICA: 02.17.13.392.0005.2.022

CATEGORIA ECONÔMICA: 3.3.90.36.00.000

23ª.) Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas nos respectivos Orçamentos-Programa, ficando o município **LOCATÁRIO** obrigado a apresentar, no início de cada exercício, a respectiva Nota de



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Empenho estimativa e, havendo necessidade, emitir Nota de Empenho complementar, respeitada a mesma classificação orçamentária.

24ª.) Atribuem as partes contratantes, ao presente instrumento particular, para fins e efeitos legais, o valor de **R\$-8.826,24-** (oito mil, oitocentos e vinte e seis reais e vinte e quatro centavos).

E assim, por estarem justos e avençados, os contratantes aceitam e assinam este instrumento, elaborado em 04 (quatro) vias de igual valor e teor, após terem lido todas as suas disposições, cláusulas e condições, juntamente com as duas testemunhas instrumentárias abaixo.

Dois Córregos, 13 de março de 2015.

FRANCISCO AUGUSTO PRADO TELLES JÚNIOR
Prefeito Municipal de Dois Córregos

LUIZ FRANCISCO FAULIN
Locador

TESTEMUNHAS:

Maria Adjane Ferreira de Araújo
R.G. nº 36.997.754-3ssp/SP

Rodrigo Alexandre Mendes
R.G. nº 47.105.842-7ssp/SP