



Prefeitura
Municipal de
Araraquara
Secretaria Municipal
de Saúde.



1

DST AIDS/CTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 01/2023 - LIVRO 3 - FOLHAS Nº 01 a 04

LOCATÁRIO:

O MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.276.128/0001-10, I.E. isento, com sede na Rua São Bento, n.º 840, centro, doravante simplesmente denominada LOCATÁRIO(A), neste ato representado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, situada na Rua Expedicionários do Brasil, 3.098 – São Geraldo/Centro, CEP 14.801-360, representada pela Sra. ELIANA AP. MORI HONAIN, Secretária Municipal de Saúde, brasileira, casada, portadora do RG n.º 12.727.540-4 e CPF n.º 054.318.288-60.

LOCADOR(A):

O proprietário o Sr. Fernando Cesar Moreira, brasileiro, separado judicialmente, dentista, portador do RG 20.519.661-SP e CPF 164.039.718-32, residente nesta cidade de Araraquara – SP, na Av Umberto Malavolta n.º 217, Jardim Morada do Sol, doravante simplesmente denominado LOCADOR, neste ato administrado e representado pela IMOBILIÁRIA CARDINALI ARARAQUARA LTDA, CNPJ sob n.º 35.750.269/0001-70, I.E. isenta, representado pelo seu sócio administrador, Ítalo Cardinali Filho CPF/MF n.º 041.884.988-97, e RG n.º 11.811.693-9, e-mail: gabi@icardinali.com.br - Imobiliária situada nesta cidade à Rua Bento de Abreu, n.º 929 – Fonte, Cep. 14802-386 tel: 16 2108-0900.

I - DO IMÓVEL

O objeto da presente locação trata-se de um imóvel residencial localizado à Rua Padre Duarte, n.º 2414a, Centro, CEP 14801-310, nesta cidade, constituído do cadastro n.º 6057 e matrícula n.º 941, de propriedade do(a) LOCADOR(A), que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao LOCATÁRIO – para abrigar A IST/AIDS/CTA

II – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

a) O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

III - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fim NÃO-RESIDENCIAL e será destinado para abrigar a Equipe IST/AIDS/CTA.

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

IV – DO PRAZO/VIGÊNCIA E PRORROGAÇÕES

a) O prazo de vigência será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de assinatura e de entrega/recebimento das chaves (mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel), 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.

b) A prorrogação de contrato conforme a Lei deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo;
c) Após os 12 (doze) primeiros meses da vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderão rescindir o presente contrato de pleno direito, e sob acordo entre as partes, desde que esteja em dia com suas obrigações e desde que notifique a outra parte com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Essa denuncia ficará isenta de qualquer multa rescisória.

d) 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

V – VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

a) Pela locação objeto deste contrato, o LOCATÁRIO pagará a LOCADOR(A) mensalmente a importância de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), pagamento esse que deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento, no seguinte endereço: PAÇO MUNICIPAL, RUA SÃO BENTO, Nº 840 – 2º ANDAR – CENTRO – CEP 14.801-901, nesta cidade de Araraquara – SP, sendo que nesta oportunidade o LOCADOR assinara comprovante de pagamento.

b) O pagamento do IPTU, permanecerá sob responsabilidade da LOCADOR,



2

c) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentaria nº 1100-09.01.3.3.90.39.10.305.0078.2.199.05.3000159 -Recurso Próprio – requisição 938/2023

VI – DO REAJUSTE

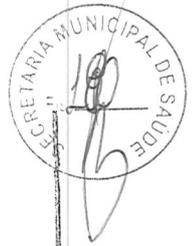
Decorridos 12 (doze) meses da locação, o aluguel poderá ser reajustado ou concedido desconto em caso de deflação através de ofício, em conformidade com laudo de Avaliação do valor de locação a ser realizado pelo Município e com o índice IPCA-IBGE acumulado no período e no caso de extinção deste, por aquele que vier a substituí-lo legalmente.

VII - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E DA VISTORIA

- a) Cabe neste ato a LOCADOR 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, anotando todas e quaisquer irregularidades no LAUDO DE VISTORIA, que deverá conter a assinatura dos contratantes e, que ficará fazendo parte integrante deste contrato como se aqui estivesse literalmente transcrito, para todos os fins e efeitos de direito.
- b) Compromete-se o LOCADOR 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) O LOCADOR terá direito de vistoriar o prédio locado quando julgar conveniente, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO.
- d) O LOCADOR é responsável por todo e qualquer reparo que venha a ser necessário realizar no imóvel, decorrente de vícios ocultos, imperfeições pré-existentes, eventos da natureza ou de terceiros desde que o LOCATÁRIO (A) não os tenha dado causa ou para com ele ocorrido

VIII - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- a) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- b) Toda e qualquer modificação no imóvel somente será permitida mediante prévia autorização escrita do LOCADOR.
- c) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, comunicar o LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.
- d) Compromete-se o LOCATÁRIO, e exceto nas obras que impliquem segurança do imóvel, por todas as outras, devendo mantê-lo em perfeito estado de conservação para restituí-lo, findo ou rescindido o contrato.
- e) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- f) Caso o LOCADOR 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.
- g) Caso haja desapropriação do imóvel ora locado, ressalva-se o direito do locatário de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos a que venha sofrer.
- h) 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 providências quanto à transferência da titularidade junto às prestadoras de serviços (DAAE e CPFL), tanto na locação inicial quanto na devolução do imóvel.
- i) O LOCATÁRIO (A) se responsabiliza a comunicar o LOCADOR da necessidade dos reparos referidos na alínea “d” do item VII deste contrato.
- j) A indenização pelo LOCADOR das benfeitorias executadas pelo LOCATÁRIO seguirá 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 pelo LOCADOR, a depender da urgência dos reparos;
 - 2º) Benfeitorias úteis, executadas pelo LOCATÁRIO deverão ser autorizadas previamente pelo LOCADOR. O valor do investimento no imóvel realizado pelo Município será compensado integralmente com desconto no aluguel ou com indenização posterior, caso a locação termine antes da compensação integral por desconto no aluguel.
 - 3º) Benfeitorias voluptuárias executadas pelo LOCATÁRIO somente serão levantadas ao final do ato se autorizada a execução previamente pelo LOCADOR e se este concordar, na autorização, com o levantamento.



3

IX – DA DESOCUPAÇÃO

- a) Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar por escrito a LOCADORA, 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 provisoriamente a fim de que seja realizada a vistoria pelo LOCADOR(A).
- c) O LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de coisas e ou pessoas e no mesmo estado em que o recebeu conforme laudo de vistoria assinado por ambas às partes.
- d) 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, seja feito por meio de três orçamentos 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 demais orçamentos prevalecerá o de menor valor. Os orçamentos podem ser apresentados por ambas as partes. 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 pelo LOCADOR e LOCATÁRIO, para fins de entrega do imóvel.

X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- a) O LOCATÁRIO se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a pratica de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranqüilidade e a saúde pública.
- b) O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários da LOCADORA, sub rogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as Cláusulas firmadas.
- c) Em caso de venda do imóvel ora locado, não havendo interesse do LOCATÁRIO em exercer o direito de preferência, deverá apresentar sua renúncia por escrito, sem que para tanto, seja obrigado o Locador a notificá-lo ou interpelado para manifestar-se.
- d) A presente avença é realizada com Dispensa de licitação, consoante artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93.
- e) 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.
- f) A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pela representante da LOCATÁRIA, **GLAUCIA HELENA DE ANDRADE MACEDO FALCÃO** ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução. A LOCADORA poderá da mesma forma indicar a representante **Gabriela Gomeiro Leite** para representá-lo na execução do contrato.
- g) Eventuais ALTERAÇÕES contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei n.º 8.666, de 1993.
- h) Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- i) A presente avença é realizada através do Processo n.º 359/2023, Dispensa de Licitação n.º 009/2023, instruído no GuiChê 7099/2023, consoante artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93.
- j) 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.



1

XI - 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.

E por estarem assim, em comum acordo e, para que produzam seus efeitos jurídicos legais, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual e absoluto teor, redigido apenas no anverso e na presença de duas testemunhas, maiores, capazes e aqui residentes.

Araraquara, 12 de Abril de 2023.

Locatário(a)



ELIANA APARECIDA MORI HONAIN
Secretária Municipal de Saúde
Araraquara/SP

Locador(es)



IMOBILIARIA CARDINALI ARARAQUARA LTDA
CNPJ 35.750.269/0001-70

FERNANDO CESAR MOREIRA

TESTEMUNHAS:

1.

2.



TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
CONTRATOS

CONTRATANTE: PREFEITURA DE ARARAQUARA – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

CONTRATADA: IMOBILIARIA CARDINALE ARARAQUARA LTDA

CNPJ: 35.750.269/0001-70

CONTRATO Nº 01/2023 - DISPENSA Nº 009/2023 – PROC. Nº 359/2023

OBJETO: “LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA IST/AIDS/CTA LOCALIZADO NA RUA PADRE DUARTE, Nº 2414 - CENTRO.

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 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, 06 de Abril 2023

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE

Nome: Edson Antonio Edinho da Silva

Cargo: Prefeito Municipal

CPF/MF n.º: 026.381.168-90

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA

DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: Eliana Aparecida Mori Honain

Cargo: Secretária Municipal de Saúde

CPF/MF n.º: 054.318.288-60

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:



Nome: Eliana Aparecida Mori Honain
 Cargo: Secretária Municipal de Saúde
 CPF/MF n.º: 054.318.288-60

Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: IMOBILIARIA CARDINALI ARARAQUARA LTDA
 Cargo: REPRESENTANTE
 CNPJ/MF n.º: 35.750.269/0001-70

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: Eliana Aparecida Mori Honain
 Cargo: Secretária Municipal de Saúde
 CPF/MF n.º: 054.318.288-60

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: Eliana Aparecida Mori Honain
 Cargo: Secretária Municipal de Saúde
 CPF/MF n.º: 054.318.288-60

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de Ato sob sua Responsabilidade: Acompanhamento

Nome: GLAUCIA HELENA DE ANDRADE MACEDO FALCOSKI

Cargo: COORDENADORA DE VIGILANCIA EM SAUDE

CPF: 224.081.958-88

Assinatura: _____

(*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de Interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. (inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021)

Salviano Ribeiro
 Enfermeiro
 COREN SP / 9804
