



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**  
**N.º 885-2023 - LIVRO - 07 - FOLHAS N.º 1485 A 1488**

**LOCATÁRIO:**

**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, n.º 840, centro, CEP 14801-901, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças, Sr. **ANTONIO ADRIANO ALTIERI**, brasileiro, portador do RG n.º 12.971.146-9 SSP/SP, CPF/MF n.º 050.313.268-32.

**LOCADORES:**

**ELIANE BERZIN DA ROCHA**, brasileira, portadora do RG n.º 11.610.479-X SSP/SP e CPF n.º 042.047.768-33, **CARLOS EDUARDO BERZIN DA ROCHA**, brasileiro, portador do RG n.º 46.063.613-3 SSP/SP e CPF n.º 312.030.418-29 e **CAROLINE BERZIN DA ROCHA**, brasileira, portadora do RG n.º 36.827.069-5 SSP/SP e CPF n.º 312.030.408-57, residentes e domiciliado à **AVENIDA MONTEIRO LOBATO, AP 802 A, N.º 1043, - CENTRO, CEP: 14801-220**, na cidade de Araraquara/SP, doravante simplesmente denominados **LOCADORES**, neste ato representados pela imobiliária **FONT' IMÓVEIS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob o n.º 64.925.126.0001-50 e no CRECI n.º 38.112, localizada à **RUA PADRE DUARTE, n.º 1636, Centro**, nesta cidade, CEP. 14801-310, representada pelo Sr. **ANTONIO CARLOS BONANI ALVES**, corretor de imóveis, portador do RG n.º 12.716.552-6 SSP/SP, CPF/MF n.º 059.274.578-35, residente e domiciliado à **AVENIDA PROFESSOR JORGE CORREA, n.º 1579, São Geraldo**, nesta cidade, CEP. 14801-230.

**I - DO IMÓVEL**

O objeto da presente locação consiste em **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MATRÍCULA N.º 1180, INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 17.030.013.00 - REDUZIDO N.º 49493, LOCALIZADO NA RUA ROLANDO LUPO, N.º 278, VILA HARMONIA, CEP: 14802-452, NESTA CIDADE, PELO PERÍODO DE 36 (TRINTA E SEIS) MESES, PARA ABRIGAR A EQUIPE DA MODALIDADE BASQUETE FEMININO**, de propriedade dos **LOCADORES**, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao **LOCATÁRIO**.

**II – DO PRAZO**

O prazo de locação do imóvel será de **36 (tinta e seis) meses, contados a partir de 19 de junho de 2023 e término em 18 de junho de 2026**, 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.

a) Após os 12 (doze) primeiros meses da vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente contrato desde que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Essa denúncia ficará isenta de qualquer multa rescisória.

b) A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato ficará obrigada a pagar uma multa de 03 (três) aluguéis vigentes à parte inocente, que poderá considerar o contrato automaticamente rescindido.

**III - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO**

Pela locação objeto deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará aos **LOCADORES** mensalmente a importância de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, pagamento esse que deverá ser efetuado por meio de depósito bancário.

a) O pagamento do IPTU e demais tributos decorrentes da propriedade permanecerão sob responsabilidade dos **LOCADORES**.

b) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentária n.º 727 – 13.01.3.3.90.26.27.122.0030.2.001.01.1100000. – Recurso Próprio, Requisição/Solicitação n.º 4487/2023.

**IV – 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 os índices do IGPM acumulados no período e, no caso de extinção deste, por aquele que vier a substituí-lo legalmente.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**V - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO**

O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fim **RESIDENCIAL** e será destinado para abrigar **A EQUIPE DA MODALIDADE BASQUETE FEMININO**.

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

**VI - DAS RESPONSABILIDADES DOS LOCADORES**

- a) Cabe neste ato aos **LOCADORES** 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. O imóvel foi previamente vistoriado tanto por representantes dos **LOCADORES** como por representantes do **LOCATÁRIO** e o laudo respectivo, descrevendo as condições do mesmo e assinado pelas partes, integrará o presente instrumento para todos os fins de direito.
- b) Compromete-se os **LOCADORES** 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) Os **LOCADORES** terão direito de vistoriar o prédio locado quando julgar conveniente, mediante prévio aviso ao **LOCATÁRIO**.
- d) Os **LOCADORES** são responsáveis por todo e qualquer reparo que venha a ser necessário realizar no imóvel, decorrentes de vícios ocultos, imperfeições pré-existentes, eventos da natureza ou de terceiros, desde que o **LOCATÁRIO** não os tenha dado causa ou para com eles concorrido.

**VII - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- a) Toda e qualquer modificação no prédio somente será permitida mediante prévia autorização escrita dos **LOCADORES**.
- b) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar aos **LOCADORES**, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.
- c) Compromete-se o **LOCATÁRIO**, a manter o imóvel em perfeito estado de conservação nas condições em que o recebeu para assim restituí-lo, findo ou rescindido o contrato.
- d) Caso os **LOCADORES** manifestem 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.
- e) Caso haja desapropriação do imóvel ora locado por outros entes públicos, ressalva-se o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos que venha sofrer.
- f) 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 providencias quanto à transferência da titularidade junto às prestadoras de serviços (DAAE e CPFL), tanto na locação inicial quanto na devolução do imóvel.
- g) O **LOCATÁRIO** se responsabiliza a comunicar os **LOCADORES** da necessidade dos reparos referidos na alínea “d” do item VI deste contrato.
- h) A indenização pelos **LOCADORES** das benfeitorias executadas pelo **LOCATÁRIO**, seguirão 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 pelos **LOCADORES**, a depender da urgência dos reparos;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

2º) Benfeitorias úteis, executadas pelo **LOCATÁRIO** deverão ser autorizadas previamente pelos **LOCADORES**.

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.

**3º01.)** As benfeitorias voluptuárias somente poderão ser executadas pelo **LOCATÁRIO** se for possível o levantamento delas quando do encerramento da locação ou se os **LOCADORES** concordarem com indenização equivalente.

4º) O valor do investimento no imóvel realizado pelo **LOCATÁRIO** será compensado integralmente com desconto no aluguel ou com indenização posterior, caso a locação termine antes da compensação integral por desconto aluguel.

### **VIII – DA DESOCUPAÇÃO**

a) Obriga-se o **LOCATÁRIO** a comunicar por escrito aos **LOCADORES**, 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, a fim de que seja realizada a vistoria pelos **LOCADORES**.

c) 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 (conforme Termo de Vistoria de Entrada), seja feito por meio de três orçamentos (equalizados com quantidades e preço unitário e total de cada serviço e acessórios) apresentado pelos **LOCADORES**, 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 orçamentos apresentados pelo **LOCADOR**, prevalecerá o de menor valor, desde que dentro do valor médio praticado no mercado. 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 pelos **LOCADORES** e **LOCATÁRIO**, para fins de entrega do imóvel.

d) A Administração poderá regularizar a situação do imóvel diretamente ou por meio de licitação, caso seja mais vantajoso a ela.

### **IX - 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.

### **X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

a) O **LOCATÁRIO** se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e/ou que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde pública.

b) Em caso de venda do imóvel ora locado, não havendo interesse do **LOCATÁRIO** em exercer o direito de preferência, este deverá apresentar sua renúncia por escrito, sem que para tanto, seja obrigado aos **LOCADORES** a notifica-lo ou interpela-lo para manifestar-se.

c) O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários dos **LOCADORES**, sub rogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

d) Durante o contrato, as partes se comprometem a realizar **REAVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**, desde que avisados com 05 (cinco) dias de antecedência. Qualquer dano causado por avaria estrutural do imóvel será de responsabilidade dos **LOCADORES**, que deverá ser comunicado pelo **LOCATÁRIO** através de ofício para providências quanto aos reparos a serem realizados. Qualquer alteração estrutural ou não no imóvel feita por parte dos **LOCADORES** antes ou durante a locação, deverá constar de adendo à Vistoria Inicial e enviado ao Município para que seja atestada, analisada e anexada ao processo de locação.

e) A presente avença é realizada através da **DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 026/2023, PROCESSO N.º 2491/2023**, instruído no **GUICHÊ 37.900/2023**, consoante artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

f) 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.

**XI – DO FISCAL DE CONTRATO**

O presente CONTRATO terá como fiscal e acompanhamento o(a) Sr.(a). **DJALMA GOMES, CPF n.º 127.229.968-63**, Cargo: **Analista Administrativo**.

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

ARARAQUARA, 19 de junho de 2023.

\_\_\_\_\_  
**ANTONIO ADRIANO ALTIERI**  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA – LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
**FONT' IMÓVEIS LTDA – ME**  
ANTONIO CARLOS BONANI ALVES  
REPRESENTANTE

\_\_\_\_\_  
**ELIANE BERZIN DA ROCHA**  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
**CARLOS EDUARDO BERZIN DA ROCHA**  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
**CAROLINE BERZIN DA ROCHA**  
LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

1) - \_\_\_\_\_  
**ALBERTO HENRIQUE MELLO**  
Rg n.º. 30.901.816-X SSP/SP  
CPF/MF n.º. 286.389.738-10

2) \_\_\_\_\_  
**ARIANE SOARES DE SOUZA**  
Rg n.º. 41.593.546-5 SSP/SP  
CPF/MF n.º. 362.511.588-32