



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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**  
**N.º 889/2023 - LIVRO - 07 - FOLHAS N.º 1518 a 1521**

**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, devidamente designada pela Portaria n.º 28.468 de 31 de janeiro de 2023, de lavra do Exmo. Prefeito Municipal.

**LOCADOR:**

**OITIS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA- ME**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ n.º 15.003.306/0001-79, estabelecida à RUA JOÃO BERTI, N.º 308, LOTE 01 – QUADRA B, – JARDIM RESIDENCIAL QUINTA DOS OITIS, CEP: 14808-051, na cidade de Araraquara/SP, administrada pela Sra. **DENISE ARANHA**, brasileira, portadora do RG n.º 10.823.462-9 SSP/SP, CPF n.º 064.291.208-48, doravante simplesmente denominada **LOCADOR**, neste ato representados pela imobiliária **JARDIM IMOBILIÁRIA E SERVIÇO LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.623.464/0001-70 e no CRECI n.º 130.245, localizada à Avenida Sete De Setembro, n.º 398, Centro, nesta cidade, CEP. 14.801-010, representada pela, Sra. **LÍGIA CRISTINA JARDIM LOUREIRO**, corretora de imóveis, portador do RG n.º 26.526.941-6 SSP/SP, CPF/MF n.º 265.252.468-22, residente e domiciliado à Avenida Sete De Setembro, n.º 398, Centro, nesta cidade, CEP: 14.801-010.

**I - DO IMÓVEL**

O objeto da presente locação consiste em **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MATRÍCULA N.º 22.495, INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 03.038.005.00 - REDUZIDO N.º 7029, LOCALIZADO NA RUA SÃO BENTO, N.º 2460, CENTRO, CEP: 14.802-396, NESTA CIDADE, PELO PERÍODO DE 24 (VINTE E QUATRO) MESES, PARA ABRIGAR A EQUIPE DA MODALIDADE FUTSAL MASCULINO**, de propriedade do **LOCADOR**, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao **LOCATÁRIO**.

**II – DO PRAZO**

O prazo de locação do imóvel será de **24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da última assinatura digital aposta no contrato**, 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) alugueis vigentes à parte inocente, que poderá considerar o contrato automaticamente rescindido.

**III - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO**

Pela locação objeto deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** mensalmente a importância de **R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**, pagamento esse que deverá ser efetuado por meio de depósito bancário à conta do **LOCADOR** ou boleto gerado pela própria imobiliária.

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 218 - 13.01.3.3.90.39.27.122.0030.2.001.01.1100000 – Recurso Próprio, Requisição n.º 4498/2023 – Empenho n.º 26205/2023

**IV – DO REAJUSTE**

Decorridos 12 (doze) meses da locação, o aluguel poderá ser reajustado ou concedido desconto em caso de deflação,



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

através de ofício, em conformidade com Laudo de Avaliação do valor de locação a ser realizado pelo Município e com os índices do IPCA acumulados no período e, no caso de extinção deste, por aquele que vier a substituí-lo legalmente.

**V - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO**

O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fim **NÃO RESIDENCIAL** e será destinado para abrigar a **EQUIPE DA MODALIDADE FUTSAL MASCULINO**”.

- 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.

**VI - DAS RESPONSABILIDADES DOS LOCADORES**

a) Cabe neste ato ao **LOCADORE** 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 do **LOCADOR** 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.

a) **01.** O **LOCATÁRIO** poderá apresentar impugnação à visória de entrada realizada pelo **LOCADOR** no prazo de 30 dias contados a partir do início da locação, sendo que, se apresentada, ela passará a compor a descrição do imóvel para fins de fixação da situação do bem no início da locação, prevalecendo o que nela contiver de divergente da vistoria fornecida pelo **LOCADOR**.

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, 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 do **LOCADOR**.

b) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar ao **LOCADOR**, 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 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, visita essa que deverá ser agendada ou previamente comunicada, 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.



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

**g)** O **LOCATÁRIO** se responsabiliza a comunicar o **LOCADOR** da necessidade dos reparos referidos na alínea “**d**” do item VI deste contrato.

**h)** A indenização pelo **LOCADOR** 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 pelo **LOCADOR**, a depender da urgência dos reparos;

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

**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 o **LOCADOR** concordar 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 ao **LOCADOR**, 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 pelo **LOCADOR**.

**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 pelo **LOCADOR**, 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 pelo **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR** a notificá-lo ou interpelá-lo para manifestar-se.

**c)** O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários do **LOCADOR**, subrogando 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**



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

**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 do **LOCADOR**, 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 do **LOCADOR** 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 033/2023, PROCESSO N.º 4547/2023**, instruído no **IDOC PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 15.511/2023**, consoante artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93.

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, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente termo aditivo em 06 de dezembro de 2023. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal n.º 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em <https://araraquara.idoc.com.br>, nos termos do Decreto Municipal n.º 13.299 de 10 de agosto de 2023, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

Araraquara, na data da última assinatura digital aposta.

---

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
**ANTONIO ADRIANO ALTIERI**  
LOCATÁRIO

---

OITIS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA- ME  
**DENISE ARANHA – REPRESENTANTE LEGAL**  
LOCADOR

---

JARDIM IMOBILIÁRIA E SERVIÇO LTDA - ME  
**LÍGIA CRISTINA JARDIM LOUREIRO**  
REPRESENTANTE

**TESTEMUNHAS:**

1) - \_\_\_\_\_  
**DANIELA F. PETRONIO MARIANO**  
R.G. n.º 42.279.080-1 SSP/SP  
CPF/MF n.º 306.811.778-02

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