



CAPS-AD

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**Nº 02/2019 - LIVRO 3 - FOLHAS Nº 2 a 5**  
**DISPENSA nº 012/2019 – PROC. nº 2309/19**

**LOCATÁRIO(A):**

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 Sra. **ELIANA AP. MORI HONAIN, Secretária Municipal de Saúde**, brasileira, casada, portadora do RG nº 12.727.540-4 e CPF nº 054.318.288-60, e o Senhor **EDINHO SILVA**, Prefeito, brasileiro, casado, portador do RG nº. 17.977.823-7 e CPF nº. 026.381.186-90.

**LOCADOR(A):**

**Os proprietários os Senhores MARCELO FERNANDO MONTEIRO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 26.526.931-3 SP e CPF 196.341.798-43, residente e domiciliado na cidade de Araraquara – SP, endereço Av.: Profº Vespasiano Veiga nº 933, Vila Nina – CEP 14802-550, bem como seus irmãos o Sr. **VAGNER ALBERTO MONTEIRO**, brasileiro, professor, casado, RG 24.220.402-8/SP e CPF 149.548.098-43; a Sra. **VALERIA CRISTINA MONTEIRO**, brasileira, pedagoga, RG 25.110.262-2/SP e CPF 178.745.198-41; e o Sr. **JOÃO ALBERTO MONTEIRO FILHO**, brasileiro, comerciante, RG 30.738.030-0/SP e CPF 272.007.768-23; todos residentes e domiciliados em Araraquara/SP, em conjunto com a mãe usufrutuária a Sra. **IRACILDA SOARES MONTEIRO**, viúva, portadora do RG 3.355.658-1/SP e CPF 178.780.488-78, doravante simplesmente denominada **LOCADOR (A)**, neste ato representada pelo Senhor **MARCELO FERNANDO MONTEIRO**, tel/contato: (16) 9.9784-3340.

**I – CLAUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL**

O objeto da presente locação trata-se de **um imóvel residencial localizado à Av.: Profº Sebastião de Almeida Machado nº 493 – Santa Angelina, CEP 14802-285, nesta cidade**, constituído da Inscrição municipal nº 17.059.021.00 e cadastro nº 50019 e matrícula nº 5933, de propriedade do(a) **LOCADOR(A)** e demais donatários cientes e autorizado através de procuração, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao **LOCATÁRIO** – para abrigar a unidade do Centro de Atenção Psicossocial “Álcool e Drogas” - CAPS AD.

**II – CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

a) O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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 – CLAUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO**

a) O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para acomodação de equipe para abrigar a unidade do Centro de Atenção Psicossocial “Álcool e Drogas” - CAPS AD.; não podendo ser mudada a sua destinação, sem o consentimento expresso da **LOCADOR(A)**.

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

#### IV – CLAUSULA QUARTA – 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 umas das partes poderá 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.

#### V – CLAUSULA QUINTA – DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

- a) Pela locação objeto deste contrato, o LOCATÁRIO pagará a LOCADOR(A) mensalmente a importância de **R\$ 3.800,00** (três mil e oitocentos reais), pagamento esse que deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento, através de depósito bancário no **Banco Bradesco, ag. 0003, conta corrente 135949-5** em nome da Usufrutuária, ou ainda através de boleto bancário.
- b) O pagamento do IPTU, permanecerá sob responsabilidade da LOCADOR, bem como o pagamento da taxa de manutenção para limpeza da piscina e também da taxa do monitoramento do alarme (quando houver instalado e em funcionamento), salvo em casos de acordo que devem estar assinados e fazerem parte integrante deste ajuste.
- c) Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água e luz;

#### VI – CLAUSULA SEXTA – DA DESPESA

As despesas decorrentes deste contrato onerarão verbas orçamentárias, os recursos financeiros para fazer face às despesas correrão à conta de dotação orçamentária da Prefeitura do Município de Araraquara/ Secretaria Municipal de Saúde e serão atendidas por verbas próprias, constante do orçamento do exercício vigente e codificado sob o nº 811-09.01.3.3.90.39.10.302.0080.2.177.05.3000144, sem prejuízo de outras combinações previstas em lei;

#### VII – CLAUSULA SETIMA – DO REAJUSTE

Decorridos 12 (doze) meses da locação, o aluguel será reajustado em conformidade com o índice **IPC-FIPE** (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa do Estado) e no caso de extinção deste, por aquele que vier a substituí-lo legalmente, o que será devidamente informado às partes contratantes.

*§ Salvo nos casos de acordo entre as partes, em relação à aplicação ou isenção de reajuste.*

#### VIII – CLAUSULA OITAVA – 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 a LOCADORA 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) Tendo em vista os apontamentos informados na Vistoria Inicial e se alguns reparos foram efetuados ou não pelo proprietário, assim deve ser informado nos autos, qualquer problema estrutural no imóvel será de responsabilidade de LOCADOR.

#### IX – CLAUSULA NONA – 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) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina; devendo conservá-lo como se seu fosse;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

#### X – CLAUSULA DECIMA – 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 perpetuam 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.

#### XI – CLAUSULA DECIMA-PRIMEIRA – 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 por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução. A LOCADORA poderá da mesma forma indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.
- g) Eventuais ALTERAÇÕES contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.
- h) Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 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.




**XII – CLAUSULA DECIMA-SEGUNDA – 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.

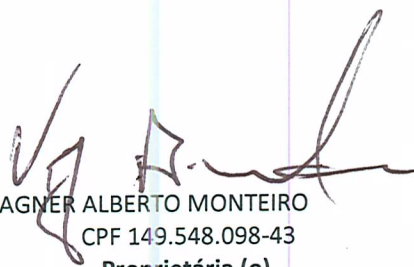
Araraquara, 20 de Maio de 2019.

**Locatário (a)**

  
Eliana Ap. Mori Honain  
Secretária Municipal de Saúde  
Araraquara/SP

**Locador(es)**

  
MARCELO FERNANDO MONTEIRO  
CPF 196.341.798-43  
Proprietária (o) / Representante

  
VAGNER ALBERTO MONTEIRO  
CPF 149.548.098-43  
Proprietária (o)

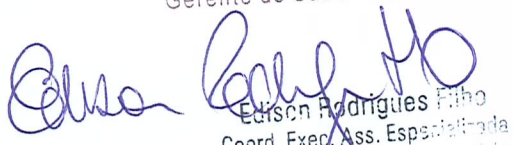
  
VALERIA CRISTINA MONTEIRO  
CPF 178.745.198-41  
Proprietária (o)

  
JOÃO ALBERTO MONTEIRO FILHO  
CPF 272.007.768-23  
Proprietária (o)

**TESTEMUNHAS:**

1.   
GISLAINE DE CASSIA O. MARTINS  
Gerente de Saúde Mental

2.

  
Edilson Rodrigues Filho  
Coord. Exec. Ass. Especializada  
Secretaria Municipal de Saúde  
Araraquara