



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 05/2023 - LIVRO 3 - FOLHAS Nº 11 a 14

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, ordenadora de despesa e autoridade competente devidamente designada pelo Decreto Municipal n.º 12.447 de 13/01/2021 e pela Portaria n.º 27.166 de 4/01/2021 publicada em 05/01/2021, ambos de Lavra do Exmo. Prefeito Municipal.

LOCADOR(A):

GERALDO GOMES PIRES, brasileiro, portador do RG 7.800.504-8 e do CPF 833.414.988-34 casado com VANIA APARECIDA DE OLIVEIRA PIRES, brasileira, portadora do RG 18.425.774-8 e do CPF 272.681.918-47, neste ato representada pela CASELL IMOBILIÁRIA S/S LTDA. Inscrita no CNPJ 13.409.725/0001-80, CRECI J22.126, estabelecida na Rua Itália, n.º 1942, Centro, Araraquara –SP, representada por VANDA CASELLATO portadora do RG 9.422.085, CPF 762.638.608-63 e do CRECI 60.560; tel: 3301-1977; atuando como administradora do LOCADOR(A).

I - DO IMÓVEL

O objeto da presente locação trata-se de um imóvel residencial situado à Av.: Barroso, nº 2.061, Santana - CEP 14801-160, para acomodação da equipe de Saúde do Parque Laranjeiras III (Santana), nesta cidade, constituído do cadastro nº 15.077.014 e matrícula nº 119.448, de propriedade do(a) LOCADOR(A), que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao LOCATÁRIO – para abrigar O ESF Santana/ Laranjeiras III

II – 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 - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fim NÃO-RESIDENCIAL e será destinado para abrigar a O ESF Santana/ Laranjeiras III.

- 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 locação do imóvel será de **24 (vinte e quatro) meses, contados a partir de 04 de julho de 2023 e término em 03 de julho de 2025**, 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 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 denúncia 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 **RS 2.124,00** (dois mil cento e vinte e quatro reais), pagamento esse que deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento, através de depósito bancário no **Banco da Caixa Econômica Federal, ag 4103, conta corrente 03 001394-9** em nome da Administrador(a), ou ainda através de boleto bancário.

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

c) Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água e luz;

d) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentaria nº 1131 - 09.01.3.3.90.39.10.301.0079.2.201.01.3100000 -Recurso Próprio – requisição 6915/2022

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.

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

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 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) 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 LOCATARIO (A) não os tenha dado causa ou para com ele concorrido

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.
- CASELL IMOBILIÁRIA S/S LTDA
- 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.
- 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.
- l) 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.

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 prática 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, subrogando 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, Iara Cristina Rodrigues, Cpf, 220.566.438-7,1, cargo Gerente Do Programa Estratégica De Saúde da Família, ao qual competirá

dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução. A LOCADORA poderá da mesma forma indicar o representante CASELL IMOBILIÁRIA S/S LTDA 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.

i) A presente avença é realizada através do **Processo nº 306/2023, Dispensa de Licitação n.º 007/2023**, instruído no **Guichê 51779/2023**, 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.

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.

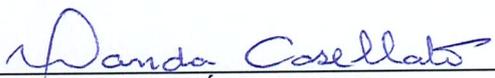
Araraquara, 04 de julho de 2023.

Locatário(a)



ELIANA APARECIDA MORI HONAIN
Secretária Municipal de Saúde
Araraquara/SP

Locador(es)



CASELL IMOBILIÁRIA S/S LTDA
CNPJ Nº 13.409.725/0001-80

TESTEMUNHAS:

1. 

ROSEMEIRE ZACCARO
Gerente
Supervisor de Contratos
Secretaria de Saúde

2. 

PATRICIA A. S. ROSA
Gerência
Supervisão de Contratos
Secretaria Municipal de Saúde