



Registro de Imóveis - Dois Córregos - SP
Prenotado e Digitalizado
em 17/05/2016
Nº 57.757

Câmara Municipal de Dois Córregos 1/8

Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

I - PREÂMBULO:

1 - PARTES CONTRATANTES:

1.1. LOCADORA: MARIA PASCHOALINA ALVES SAKAI, brasileira, casada, médica, portadora do documento de identidade R.G. nº [REDACTED] sp/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Capital, na Rua [REDACTED], neste ato devidamente representada por seu procurador, o Senhor **ROBERTO GONÇALVES DA CRUZ JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador do documento de identidade R.G nº [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo.

1.2. LOCATÁRIA: CÂMARA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.883.564/0001-09, com sede administrativa na cidade de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Avenida D. Pedro I, nº 455, Centro, CEP 17.300-000, neste ato devidamente representada por seu Presidente **José Luiz Sangaletti**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº [REDACTED]/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], residente e domiciliado na cidade de Dois Córregos, Estado de São Paulo, na Rua [REDACTED], [REDACTED].

2.OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel situado à Avenida D. Pedro I, nº 455 - Centro, nesta cidade e comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 11.671 do Oficial de Registro de Imóveis, cuja cópia passa ser parte integrante do presente instrumento de contrato.

3. PRAZO PARA LOCAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses, com início em 1º de abril de 2014 e término em 31 de março de 2016.

4. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Não residencial. O imóvel será destinado exclusivamente para instalar e abrigar a sede da Câmara Municipal de Dois Córregos, Estado de São Paulo.

5. ALUGUEL MENSAL: R\$ 1.750,00 (mil, setecentos e cinquenta reais).

5.1. PERIODICIDADE E ÍNDICE DE REAJUSTE: O aluguel será reajustado anualmente, pelo índice IGPM/FGV – Índice Geral de Preços do Mercado/Fundação Getúlio Vargas, ou por qualquer outro índice que venha ser adotado em substituição àquele, através de legislação específica vigente na época.



Câmara Municipal de Dois Córregos ^{2/8}

Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo

5.2. DIA DE PAGAMENTO: O pagamento do aluguel deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês vencido, facultando-se à **LOCATÁRIA** o prazo de mais 5 (cinco) dias após o vencimento para o pagamento do mesmo.

5.3. DA GARANTIA: Para garantia da locação, a **LOCATÁRIA**, até o dia 30 de cada mês, emitirá Nota de Empenho, em favor da **locadora**, no valor do aluguel.

II- CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

As partes têm, entre si, por justo e convencionado o presente instrumento de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que, além das especificações constantes do **PREÂMBULO**, se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1ª.) A LOCADORA dá(ão) em locação à **LOCATÁRIA**, o imóvel indicado no item 2 (dois), pelo prazo e finalidade mencionados nos itens 3 (três) e 4 (quatro), todos do **PREÂMBULO**.

2ª.) O aluguel mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelos contratantes, é o declinado no item 5 (cinco).

3ª.) Os aluguéis mensais e todos os demais encargos, devidos em razão deste contrato ou estipulados em lei, deverão ser pagos no prazo convencionado conforme o item 5.1., do **PREÂMBULO**. O pagamento dos aluguéis e reembolso de quantias que sejam devidas deverão ser feitos diretamente à **locadora**, ou a quem legalmente a represente.

§ 1º.) Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá a **LOCATÁRIA** da obrigação de complementar o pagamento de diferenças, além do que o fato, ainda que haja reiteração, não caracterizará novação ou alteração contratual.

§ 2º.) De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento, visto que, se não for exigida a competente complementação, o fato será sempre havido como mera liberalidade da **locadora**.

4ª.) A LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em bom estado de conservação, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse mesmo estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste instrumento ou estipuladas em lei, além de ficar sujeita ao pagamento de indenização por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, inclusive lucros cessantes.



Câmara Municipal de Dois Córregos 3/8

Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo

5ª.) Os contratantes livremente convencionam, de pleno e comum consenso, que além dos aluguéis mensais, competirá à **LOCATÁRIA** também o pagamento pontual de todos os encargos de taxa/tarifa de água, de conservação, de limpeza, de esgoto, consumo de energia elétrica, etc, conforme o artigo 22, inciso VIII da Lei nº 8.245/91, que recaírem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, os quais deverão estar devidamente quitados na entrega do prédio. Fica também pactuado entre as partes contratantes, que os impostos prediais e territoriais urbanos (IPTU) permanecerão sob a responsabilidade da **locadora**.

§ 1º.) Todos os comprovantes dos respectivos pagamentos previstos nesta cláusula deverão ser exibidos à **locadora**, sempre que por esta solicitados.

§ 2º.) As quantias referentes a pagamentos, que eventualmente sejam feitos pela **locadora**, de encargos ou obrigações de competência da **LOCATÁRIA**, deverão ser imediatamente reembolsadas por esta mediante a exibição dos respectivos comprovantes.

6ª.) A **LOCATÁRIA** obriga-se a permitir a vistoria do imóvel pela **locadora**, seu(s) mandatário(s) ou preposto(s), mediante prévia designação de dia e hora, que poderá ser por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação. Também deverá ser permitido que o imóvel seja visitado, nas mesmas condições, por terceiros, na hipótese de ele vir a ser colocado à venda.

§ ÚNICO: A **LOCATÁRIA** será cientificada por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas na vistoria da **locadora**, de preposto ou mandatário, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova imediatamente os reparos e consertos respectivos, sob pena de dar ensejo à rescisão deste contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios.

7ª.) O imóvel locado deverá ser mantido no estado de conservação e de uso tal como ora é entregue, conforme cláusula 4ª. (quarta), bem como deverão ser atendidas pela **LOCATÁRIA** todas as exigências e intimações das repartições públicas municipais, estaduais e federais, especialmente as de natureza sanitária ou da legislação de higiene. A **LOCATÁRIA** deverá zelar pela boa e respectiva conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes no imóvel, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para manutenção desse estado de conservação e uso, a fim de restituir o imóvel locado nas condições em que o recebe, qualquer que seja o motivo ou a época da restituição.

§ ÚNICO: Nenhuma intimação dos poderes públicos caracterizará motivo relevante para o abandono do imóvel ou a rescisão deste contrato, pela **LOCATÁRIA**, visto que constituem obrigação e responsabilidade suas o atendimento e satisfação de eventuais exigências ou infrações.



Câmara Municipal de Dois Córregos 4/8

Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo

8ª.) Não poderão ser feitas reformas ou modificações no imóvel locado, senão mediante prévia permissão, por escrito, da **locadora** e contanto que haja a concomitante licença dos poderes públicos competentes. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem tais requisitos, a **locadora** terá a faculdade exclusiva de considerar rescindido este contrato de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, sendo a **LOCATÁRIA** a única responsável, perante os poderes públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição do imóvel no mesmo estado em que se encontrava, tudo sem quaisquer ônus ou responsabilidade para a **locadora**.

9ª.) Toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser introduzida no imóvel locado mediante expressa autorização, por escrito, da **locadora**, ainda que se destine a adequá-lo à finalidade objetivada na locação.

§ **ÚNICO:**) Os contratantes, expressamente e de pleno e comum consenso, convencionam e estipulam que as benfeitorias, de qualquer natureza, mesmo as necessárias e úteis, introduzidas com ou sem autorização, ficarão desde logo incorporadas no imóvel. Fica também avençado que tais benfeitorias, nas mesmas condições, não serão indenizáveis nem conferirão à **LOCATÁRIA** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título, mesmo por lucros cessantes.

10ª.) A **LOCATÁRIA** não poderá ceder e transferir ou sub-rogar a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes ou oriundos deste contrato, nem sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem prévia e expressa anuência da **locadora**, sob pena de rescisão da locação e incidência das penalidades e cominações previstas e estipuladas neste instrumento ou decorrentes de disposição legal.

11ª.) Se o imóvel locado for atingido por incêndio, raio, inundações ou outros fenômenos da natureza, o prazo da locação interromper-se-á por tempo igual ao necessário para as reformas e adaptações pertinentes. Na hipótese de que do sinistro resulte a inutilização do imóvel para o fim previsto, a locação ficará automaticamente rescindida para ambas as partes, sem que uma deva pagar à outra qualquer quantia, a título de indenização, perdas e danos, lucros cessantes ou mesmo a título de multa contratual, desde que comprovada a inexistência de dolo ou culpa por parte do possuidor do imóvel. Em caso de desapropriação pelos poderes públicos, este contrato resolver-se-á de pleno direito entre as partes ora contratantes, sem qualquer ressarcimento de uma à outra parte, facultando, porém o exercício do direito de haver do poder expropriante a indenização a que porventura cometer a cada uma delas.

12ª.) Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos estipulados neste instrumento ou previsto em lei, sobre a importância efetivamente em débito, passará a incidir, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, ajuizada ou não a ação de que possa valer-se a **locadora**, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos mesmos índices utilizados pela Justiça Estadual de São Paulo para atualização monetária dos débitos judiciais, ou, alternativamente, por qualquer dos índices legalmente permitidos.



Câmara Municipal de Dois Córregos 5/8

Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo

13ª.) Em caso de rescisão da locação por infração do contrato, a parte inocente terá o direito de haver da culpada, além das cominações judicialmente fixadas como principais, a multa contratual equivalente a 1 (um) aluguel, pelo seu valor da data do evento, devida sempre por inteiro, qualquer que seja o tempo já decorrido da locação, ainda que cumprido em parte este contrato, com renúncia expressa ao direito previsto no artigo 413 do Código Civil Brasileiro.

14ª.) Além das hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, a locação será rescindida por infringência de qualquer das obrigações aqui pactuadas, ou das legais disciplinadoras de locação da natureza da presente, ou ainda, daquelas legais enumeradas na Lei Federal nº 8.666/93.

15ª.) As contratantes, desde já e expressamente, concordam, convencionam e estipulam que todas as citações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, independentemente da faculdade de poder valer-se de qualquer das modalidades de comunicação de atos processuais previstas no Código de Processo Civil.

16ª.) Este contrato obriga, por todos os seus expressos termos, aos contratantes, bens, herdeiros ou sucessores.

17ª.) As contratantes elegem e especificam o foro da comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, para dirimir todas as questões ou dúvidas decorrentes ou oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Na hipótese de intervenção judicial, a parte infratora sujeitar-se-á ao pagamento das custas e despesas processuais e da verba honorária do patrono constituído pela parte inadimplente.

18ª.) A realização de licitação e a prestação de garantia foram dispensadas com base no artigo 25, "caput" da Lei 8.666/93, com as alterações posteriores, e, em razão da **Inexigibilidade de Licitação nº 01/2014, Processo Administrativo nº 01/2014 - IN**, devidamente ratificada pelo Presidente da Câmara Municipal de Dois Córregos – SP.

19ª.) Fazem parte integrante do presente Contrato, independentemente de transcrição, as condições estabelecidas na inexigibilidade de licitação, ficando o mesmo sujeito as normas contidas na Lei 8.666/93, com as alterações posteriores e às cláusulas aqui pactuadas.

20ª.) Caberá à **LOCATÁRIA** providenciar, por sua conta, a publicação do extrato do presente contrato e de seus aditamentos, nos moldes de seu costume e dentro do prazo legal.

21ª.) O presente contrato de locação com caráter administrativo fica vinculado à proposta da **locadora**.

22ª.) As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão por conta do seguinte crédito orçamentário: Órgão: 01. Unidade Orçamentária: 01.01 - Corpo Legislativo. Dotação: 3.3.90.36.15.0000 – Locação de Imóveis.



Câmara Municipal de Dois Córregos

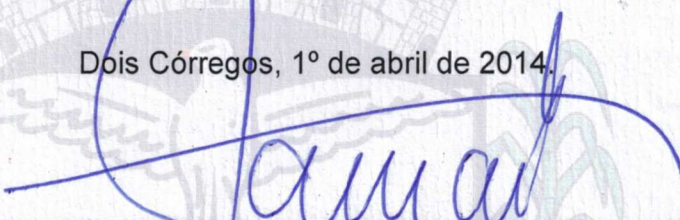
Av. D. Pedro I, 455 - Fone (14) 3652-2033 - Fone/Fax (14) 3652-1807 - CEP 17300-000
Estado de São Paulo


23ª.) Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas nos respectivos Orçamentos-Programa, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a apresentar, no início de cada exercício, a respectiva Nota de Empenho estimativa e, havendo necessidade, emitir Nota de Empenho complementar, respeitada a mesma classificação orçamentária.

24ª.) Atribuem as partes contratantes, ao presente instrumento particular, para fins e efeitos legais, o valor de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**.

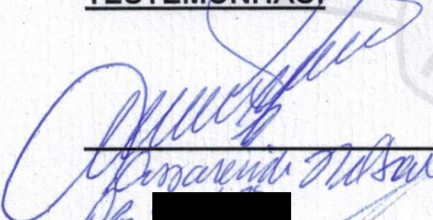
E assim, por estarem justos e avençados, os contratantes aceitam e assinam este instrumento, elaborado em (03) três vias de igual valor e teor, após terem lido todas as suas disposições, cláusulas e condições, juntamente com as duas testemunhas instrumentárias abaixo.

Dois Córregos, 1º de abril de 2014.

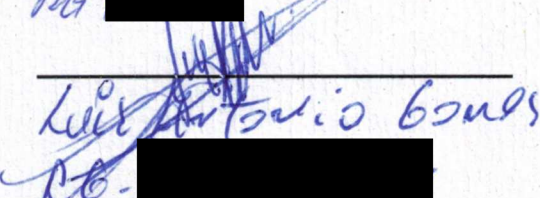

CÂMARA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
José Luiz Sangaletti - Presidente


MARIA PASCHOALINA ALVES SAKAI
p.p. Roberto Gonçalves da Cruz Junior
Locadora

TESTEMUNHAS:



[Redacted]



[Redacted]