

CONTRATO Nº 012/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 93/2022 – IPREM CAIEIRAS

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado JOSÉ BATISTA DA CUNHA, abaixo qualificado, doravante denominado LOCADOR e de outro lado o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAIEIRAS – IPREM CAIEIRAS, abaixo qualificado, doravante denominado LOCATÁRIO, têm entre si, justo e contratado a locação do imóvel abaixo identificado, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – QUADRO RESUMO – As especificações deste contrato são as seguintes:

LOCADOR: JOSÉ BATISTA DA CUNHA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº: 11.379.787-4 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº: 009.337.398-85, residente e domiciliado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 550, apto 61, Bairro: Canto Forte – Cidade: Praia Grande – Estado: SP.

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAIEIRAS – IPREM CAIEIRAS, Autarquia Municipal, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº: 13.123.565/0001-08, neste ato representada por seu Superintendente, FERNANDO CESAR DONIZETTE PACOLA, brasileiro, casado, portador do RG nº: 23.236.717-6 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº: 199.984.708-38, residente e domiciliado na Rua Santo Agostinho, nº 52, Bairro: Jardim São Francisco – Cidade: Caieiras – Estado: SP

OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel localizado na Rua Portugal, nº 60, Região Central, Caieiras, Estado de São Paulo - CEP 07700-660, sendo a “Casa 1” que compreende o total de área constante nos pavimentos térreo e superior.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Não Residencial (Instalação da sede própria do IPREM CAIEIRAS);

PRAZO DA LOCAÇÃO: 12 (doze) meses.

INÍCIO DA LOCAÇÃO: 01/12/2023 (Fica autorizado ao locatário fazer a mudança antes do início da locação, após a assinatura do presente contrato).

FIM DA LOCAÇÃO: 30/11/2024.

DATA PARA PAGAMENTO DA LOCAÇÃO: Até o 5º dia útil de cada mês.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), a contar da entrega das chaves.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DO IPTU ANUAL: Locatário

VALOR DO IPTU 2023: Isento para 2023

RGI SABESP: 44256727.

CÓDIGO ELEKTRO: 16729854.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL DO IMÓVEL: 341531412030700000.

CLÁUSULA SEGUNDA – FINALIDADE DA LOCAÇÃO - O imóvel, objeto da presente locação, de propriedade do LOCADOR, será utilizado exclusivamente para a finalidade descrita na cláusula primeira, cientificado de que o uso diverso, bem como, a alteração da finalidade, sem o consentimento do LOCADOR, constitui infração legal e contratual e pode ensejar a rescisão do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ciente que eventuais exigências de adequação é encargo do LOCATÁRIO, de modo algum podendo ser transferido ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO - É expressamente vedado ao LOCATÁRIO, salvo prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, bem como, ceder ou transferir este contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO - O prazo de locação acima convencionado, deverá ser expressamente obedecido pelo LOCATÁRIO e poderá ser prorrogado, pelo mesmo prazo, conforme concordância entre as partes.

Em caso de entrega das chaves, o imóvel será entregue totalmente livre de pessoas e bens e no mesmo estado em que o recebe agora, de acordo com vistoria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica pactuado a obrigatoriedade de notificação prévia, com 30 (trinta) dias de antecedência antes da efetiva entrega do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso de desocupação do imóvel sem a notificação prévia, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de desocupação, será devida multa por violação do dever de notificação prévia, no valor de 01 (um) aluguel vigente ao tempo da mencionada infração.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O LOCATÁRIO encontra-se ciente que, ao final da locação, a restituição das chaves do imóvel importa em restabelecimento da posse direta ao LOCADOR, razão pela qual, após a entrega das chaves, não poderá retornar ao imóvel sob qualquer pretexto, sob pena de configuração de esbulho possessório, contra o qual, caso ocorrido, serão tomadas as medidas legais cabíveis.

PARÁGRAFO QUARTO - Fica acordado entre ambas as partes, que optando, o LOCADOR, por vender o imóvel objeto do presente instrumento, em sendo facultado o exercício de preferência, e não havendo manifestação de interesse na compra do imóvel pelo LOCATÁRIO, o mesmo se compromete a desocupar o imóvel, no prazo legal, contados a partir da notificação de denúncia da locação.

PARÁGRAFO QUINTO – Se o imóvel for colocado à venda, o LOCATÁRIO, consente a colocação de placas na fachada do imóvel, anúncios em sites imobiliários, e, não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários, previamente acordados entre ele e o LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – DO VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS - O valor mensal da presente locação deverá ser pago, pontualmente, pelo LOCATÁRIO em conta pertencente ao LOCADOR junto ao Banco Itaú 341 – Agencia 9345, Conta corrente 18483-3.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os aluguéis deverão ser pagos na data estipulada na cláusula primeira. Após o vencimento implicará em aplicação de correção monetária pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, além da cobrança de multa de 2% (dois por cento) e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor atualizado pela correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As partes desde já ajustam que, regulamentado o procedimento legal cabível, eventual inadimplência poderá ensejar o Despejo Extrajudicial, ressalvadas as formalidades e garantias legais, sendo que, uma vez instaurado o procedimento competente, a purgação da mora dependerá da inclusão de todas as custas e emolumentos antecipados no débito da locação, com responsabilização do LOCATÁRIO quanto a eventuais custas e emolumentos remanescentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Será considerado inadimplente o LOCATÁRIO, para todos os efeitos, inclusive de rescisão contratual, em relação aos aluguéis, após decorrida a data do pagamento e, em relação a débitos de taxas e tributos relativos ao imóvel, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento dos referidos encargos locatícios. Entretanto, em caso de mais de um mês de encargos locatícios inadimplidos, todos os débitos em aberto, passam a compor o saldo devedor.

PARÁGRAFO QUARTO – Havendo concordância entre as partes quanto à prorrogação do presente contrato, o valor da locação mensal será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação acumulada do IGPM/FGV, sendo que, se houver deflação deste índice, permanecerá o valor da locação que estiver em vigor, até novo reajuste. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que a autoridade competente venha a estabelecer para tal fim, ou ainda, na falta deles, por índice que reflita inflação do período.

PARÁGRAFO QUINTO: O LOCATÁRIO poderá elidir o despejo, no caso de inadimplemento, depositando judicialmente o valor a ser discutido.

PARÁGRAFO SEXTO – No caso de alteração dos referidos dados bancários, o LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento da locação.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS DE CONSUMO – O LOCATÁRIO será o responsável pelos pagamentos de consumo de energia elétrica, água e esgoto, telefonia, bem como do IPTU, limitando-se, porém, apenas à área de locação definida na cláusula primeira, sendo o total dos

pavimentos referentes à “Casa 1”, durante a vigência do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As chaves do imóvel somente poderão ser entregues após a assinatura do presente contrato e da comprovação das transferências das titularidades das contas de consumo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os valores referentes às taxas supramencionadas deverão ser pagos pontualmente até seus vencimentos, sob pena do devedor arcar com os respectivos acréscimos de multa, juros e atualizações.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Fica autorizada desde já, a cobrança destas taxas e impostos, além do reembolso ao LOCADOR quando estes forem pagos diretamente pelo mesmo.

PARÁGRAFO QUARTO – O LOCATÁRIO obriga-se a fazer as respectivas solicitações nas repartições competentes ou concessionárias dos serviços públicos, para o fim de a ele ser efetuado o fornecimento de luz, força, água ou quaisquer outros serviços, correndo por sua exclusiva e Inteira conta todas as despesas aqui pactuadas e porventura necessárias, competindo-lhe, outrossim, a iniciativa destas providências. Obriga-se ainda o LOCATÁRIO por ocasião da devolução do imóvel locado, a encerrar nas repartições competentes o(s) débito(s) da(s) conta(s) por ele devida(s) até o dia em que o imóvel permanecer em sua posse, entregando juntamente com as chaves do imóvel, o(s) comprovante(s) do(s) encargo(s) pago(s) e o pedido de transferência das titularidades dos respectivos serviços.

CLÁUSULA SEXTA – DA MERA TOLERÂNCIA - Qualquer tolerância havida pelo LOCADOR, em relação ao descumprimento no pagamento dos aluguéis e suas majorações, tributos, tarifas e demais encargos da locação, ou ainda, em relação a quaisquer outras obrigações contratuais, mesmo que reiteradamente, em hipótese alguma, será interpretada como modificação de quaisquer das condições deste contrato, não constituindo qualquer direito ao LOCATÁRIO de desobrigarem-se dos compromissos aqui firmados.

CLÁUSULA SÉTIMA –O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua inteira conta e expensas, a imediata reparação, consertos e

substituições que forem necessários, mantendo em boas condições construções e suas instalações elétricas, hidráulicas, de esgoto, de telefonia, de incêndio, observando as normas técnicas aplicáveis, ou oriundas de lei para que o imóvel seja mantido e venha a ser restituído em perfeito estado de conservação e limpeza, habitabilidade e funcionamento, tudo conforme o recebeu.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR não responderá, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em decorrência de chuvas, geadas, rompimento de canos, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros problemas causados por casos fortuitos ou de força maior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO compromete-se em entregar ao final da locação o imóvel devidamente faxinado, incluindo: azulejos, pias, lavatórios, vasos sanitários, Box, vidros, janelas, portas, grades e demais mobiliários que, por ventura, estejam disponíveis no imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA FINAL - Uma vez ocorrida a notificação de desocupação do imóvel, na forma prevista no Parágrafo Segundo da Cláusula Terceira deste instrumento, o LOCATÁRIO agendará a VISTORIA FINAL junto ao LOCADOR, com 10 (dez) dias úteis de antecedência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em qualquer dos casos, o imóvel deverá estar livre de móveis, objetos e devidamente faxinado. Uma vez agendada a VISTORIA FINAL, estará o LOCATÁRIO suficientemente ciente de que deverá comparecer à mencionada vistoria, ou, na impossibilidade de fazê-lo, enviará seu representante formal e previamente indicado, para acompanhar o referido ato, sendo que, não comparecendo ao ato, nem enviando o representante, aceitará antecipadamente os termos integrais da VISTORIA FINAL, tal como for apurada.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Somente poderão ser recebidas as chaves no final da locação, após a comprovação da transferência da titularidade das contas de consumo para o nome do LOCADOR e da assinatura da vistoria final, constatando que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso e conservação para a efetiva entrega.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Quando da desocupação, o LOCATÁRIO deverá entregar o imóvel com pintura interna (paredes e teto), nas mesmas cores da vistoria inicial.

CLÁUSULA NONA - DA EVENTUAL ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL –

Considerando o LOCATÁRIO eventual necessidade de adaptação do imóvel, está o mesmo ciente de que não é permitida a substituição de portas e colocação de outro tipo de piso sobre o existente, salvo se for possível que seja retirado ao fim da locação sem danificar o existente e qualquer outra modificação no aspecto original do imóvel. Nesse sentido, o LOCATÁRIO firma igual ciência de que, quando ao término da locação ou de sua rescisão, deverá restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, inclusive repondo-o nas condições originais, ficando sob exclusivo critério do LOCADOR aceitar eventuais modificações feitas com a sua prévia anuência, sem direito, contudo, a qualquer retenção ou indenização pelas mesmas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – DA PRÉVIA AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL - O LOCATÁRIO possui inteira ciência de que a autorização de adequação do imóvel não o exime da necessidade de prévia apresentação de projeto ou da minuciosa especificação das alterações pretendidas, bem como, do dever de prévia autorização e regularidade das intervenções junto aos órgãos públicos, além da rigorosa observância das obras às autorizações concedidas, sob pena de rescisão da locação, desfazimento das obras e dever de ampla reparação de eventuais prejuízos eventualmente acarretados ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO DANOS CAUSADOS A TERCEIROS -

O LOCATÁRIO será responsável pelos reparos e consertos imediatos de qualquer estrago, má conservação ou danos causados por si, empregados ou visitantes, e à terceiros, seja em virtude de má conservação do imóvel, exceto por ocasião de caso fortuito ou força maior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO se obriga a satisfazer às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR, todas as intimações da Saúde Pública Federal, Estadual ou Municipal, respondendo pelos ônus, multas, penalidades e encargos que venham a ser aplicados, judiciais ou

não, impostos por iniciativa de terceiros ou da autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes a destinação, utilização, vizinhança, obras e manutenção, por ação ou omissão.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização devida ao LOCADOR, cabendo ao LOCATÁRIO a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão ainda que culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento, excetuando-os os casos fortuitos ou de força maior.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Ficará ressalvado o direito do LOCATÁRIO de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, porventura, fizer jus.

PARÁGRAFO QUARTO - Considera-se igualmente rescindido este contrato, no caso de desapropriação, servidão, requisição ou interdição, impostas pelo poder público ou autoridades competentes, sem ônus para as partes, desde que não ocorra culpa de qualquer delas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O LOCATÁRIO se obriga a fazer chegar às mãos do LOCADOR, de forma imediata, todo o tipo de aviso ou comunicação, que diga respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar com sua omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES HEREDITÁRIAS E/OU SUCESSORAS – O presente contrato obriga, não somente o LOCADOR, mas também seus herdeiros e/ou sucessores legais, os quais se obrigam a respeitá-lo em todos os seus termos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO – As despesas com a execução do presente contrato de locação correrão por conta de recursos próprios do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DEMAIS CONDIÇÕES – O presente Instrumento de Contrato Administrativo regular-se à pelas

suas próprias cláusulas e condições, reger-se à pela Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, vincular-se ao Processo Administrativo nº 093/2022 e sujeitar-se às normas de Direito Público, aplicando-se lhe somente supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado que regem a presente matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ELEIÇÃO DO FORO - Elegem as partes o foro da Comarca de Caieiras, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando os contratantes a outro qualquer que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Assim justos e contratados, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas, para um só efeito legal, firmam este contrato em duas vias de igual teor e forma.

Caieiras, 23 de Novembro de 2023.

LOCADOR: JOSÉ BATISTA DA CUNHA

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE
CAIEIRAS – IPREM CAIEIRAS

Testemunha 1: Renata Nascimento Mucelini
CPF: 290.342.238-92

Testemunha 2:
CPF: