



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

CONTRATO Nº 064/2024 CONTRATAÇÃO COM INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LEI Nº 14.133/21, ART. 74, V. Processo Administrativo nº 2810-8/2024.

Pelo presente instrumento de Contrato de locação não residencial, de um lado o **MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**, Pessoa Jurídica de Direito Público com sede administrativa à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras, em Artur Nogueira, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ (MF) sob nº 45.735.552/0001-86, neste ato representado por seu **PREFEITO** sr. **LUCAS SIA RISSATO**, brasileiro, solteiro e daqui por diante denominado simplesmente como **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a empresa **PAULO VALIM CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 50.085.026/0001-58, CRECI nº 7231-J/29675-F, com sede à Rua 13 de Maio, nº 262, Centro, Município de Artur Nogueira/SP, sendo seu representante o sr. **Paulo Roberto Valim de Castro**, brasileiro, casado, neste ato atuando como mandatário e procurador de **Osmar Malagó**, brasileiro, viúvo, aposentado, conforme procuração com poderes específicos para tal finalidade que faz parte integrante deste instrumento, daqui por diante denominando simplesmente como **LOCADORES**, têm entre si justo e acertado o quanto segue:

1. DO OBJETO. O presente contrato tem por objeto a locação **NÃO RESIDENCIAL** pelo **LOCATÁRIO** de imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado à Rua Vereador Orlando Furin, nº 120, Centro, Artur Nogueira/SP, CEP 13.160-168, com a finalidade exclusiva de funcionamento do Departamento de Bem Estar Animal, sendo **vedada** qualquer alteração em seu objeto sem a prévia anuência da **LOCADORA**.

1.1. Os termos, condições de locação e valores deste contrato estão estritamente vinculados à proposta ofertada que faz parte integrante deste documento.

2. DA VIGÊNCIA. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a começar em 11 de abril de 2024 e terminar em 10 de abril de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

2.1. Caso as partes tenham interesse na prorrogação do contrato, deverão manifestar-se, por escrito, com **05 (cinco) dias úteis de antecedência** do final do prazo de vigência.

3. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO. O aluguel será de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** por mês. Devendo o (a,s) locatário (a,s) pagar todo dia **11** de cada mês vencido no escritório da administradora, acrescido de multa de 10% (dez por cento) se pago após o dia ora ajustado. O aluguel será reajustado anualmente após a vigência deste contrato pelo INPC ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.

3.1. Em caso de atraso do pagamento do aluguel, além da multa acima estabelecida, será acrescido de juros de mora de 1% ao mês mais correção monetária pelo INPC.

3.2. Para pagamento das despesas decorrentes deste contrato, no valor total de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** serão oneradas dotações orçamentárias do Departamento responsável: **901-15.01.18.542.0004.2.089.339039.01.1100000**.

4. O(A,s) locatário(a,s), exceto as obras que digam respeito à segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, renunciando expressamente ao direito de retenção ou de indenização por quaisquer acessões, construções, benfeitorias, ainda que necessárias, úteis, ou voluptuárias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, inclusive, as benfeitorias removíveis que importem em danificação no imóvel por ocasião de sua remoção, sem direito a retenção.

5. São de responsabilidade do (a,s) locatário (a,s): I- Todos os impostos municipais incidentes sobre o imóvel locado. II - As taxas de serviços municipais e de consumo de água, luz, gás integral, **(MENOS o IPTU e a taxa de lixo do imóvel)**, qualquer que seja ou venha ser o sistema de sua cobrança; as denominadas despesas de condomínio quando for o caso. III - A satisfação de exigências ou intimação do poder público, resultante de ações ou omissão do que a lei permita cobrar do (a,s) locatário (a,s); IV - É de responsabilidade do locatário o pagamento do seguro contra danos, incêndio, vendaval, tempestade no imóvel, devendo apresentar a competente apólice à administradora no prazo de 15 dias.

5.1. O(A,s) locatário(a,s) fica obrigado a apresentar junto à sede da Administradora, todos os comprovantes dos pagamentos referente à tarifa de água cobrada pela Municipalidade, durante o período contratual e sua eventual prorrogação em razão da Lei Municipal 3644 de 20 de Março de 2023, a locatária ficará isenta do pagamento das



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

tarifas de água e esgoto, devendo apresentar certidão comprovando a isenção referida especificamente em relação ao imóvel objeto desta locação.

5.2. O(a,s) locatário (a,s) se responsabiliza (m) pela transferência de titularidade da conta de energia do imóvel ora locado junto a Concessionária de Energia Elétrica de Artur Nogueira SP - ELEKTRO, para seu nome, apresentando o respectivo comprovante na sede da Administradora. Quando do encerramento do contrato com a entrega das chaves e quitação, também será de sua inteira responsabilidade o desligamento da energia no imóvel locado perante referida concessionária, entregando o comprovante na sede da administradora. (RESOLUÇÃO NORMATIVA Nº 479, DE 3 DE ABRIL DE 2012, art. 44, inc.I).

5.3. Os encargos previstos nesta cláusula bem como nas demais cláusulas deste instrumento, passam a integrar, de pleno direito, o valor dos respectivos alugueres mensais e reputam-se devidos pelo (a,s) LOCATÁRIO(A,s), independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação prévia, não sendo permitido ao (a) LOCATÁRIO(A,s) deixar de pagá-los pontualmente com os alugueres aos quais se acrescentam, sob qualquer pretexto, até as respectivas datas de vencimento, devendo procurar o locador ou seu representante para as informações necessárias caso, até o vencimento, não tenha recebido a indicação dos valores efetivamente devidos.

6. Sem prévio assentimento escrito do (a,s) locador (a,s) não poderá o(a,s) locatário(a,s): I - Transferir este contrato ou ceder a locação; II- Sublocar ou emprestar o imóvel locado , no todo ou em parte ; III- Fazer nele qualquer modificação ou transformação ; IV- Usar o imóvel para fim diverso do que se destina.

7. Cabe ao(a,s) locador(a,s) o direito de examinar ou vistoriar o imóvel locado, por si ou representante seu, quando entender conveniente.

8. A desapropriação do imóvel locado, bem como a sua interdição, importará na rescisão do presente contrato, independentemente de multa ou indenização de qualquer das partes, obrigará o(a,s) locatário(a,s) desocupá-lo, no prazo que o poder público fixar, sob pena de responder pelos riscos de sua ulterior permanência: O(A,s) locatário(a,s) fica todavia ressalvada a defesa de seus direitos juntos ao poder atuante.

9. Fica estipulada a multa de 03 aluguéis à época, devida sempre integralmente sem prejuízo da obrigação principal, qualquer que seja o tempo decorrido, na qual incorrerá a parte infringir qualquer das cláusulas deste contrato, ainda que na prorrogação legal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

da locação, podendo a parte inocente considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade; por conta da parte infratora ficarão ainda as despesas judiciais e os honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 10% na intervenção amigável e em 20% na judicial, calculados sobre o valor da causa.

10. Constitue (m-se) o (s) fiador (a,s) como principal (s) pagador (a,s) solidariamente com o(a,s) locatário(a,s) por todas as obrigações por este assumidas, **DISPENSADO**, cuja responsabilidade ira até a efetiva e real entrega das chaves ainda que posterior ao término do presente contrato, abrangendo os encargos legais e os acréscimos ou majorações dos aluguéis avençados pelos contratantes ou permitidos por lei , assim como a multa contratual prevista e reparações de estragos ocorridos até a devolução do imóvel a (o,s) locador (a,s) , inclusive o (a,s) locatário (a,s) nomeia (m) o (a,s) fiador (a,s) acima qualificado (s) como seus procuradores para receber quaisquer espécies de notificações judiciais ou extra judiciais, citações de ações cíveis , ou qualquer procedimento judicial, que por ventura venha a sofrer o no decorrer da ação ou prorrogação no caso de não ser encontrado no imóvel ora locado.

11. Bem como a fiança abrangerá a eventual sublocação do imóvel, novação ou moratória concedida ao(a,s) locatário(a,s), sem conhecimento do (a,s) fiador (a,s), renunciando ao exposto art. 838 I do N.C.C.B. Também responsabilizam -se o (a,s) fiador (a,s) pelos acordos firmados pelo (a,s) locatário (a,s) através de termo aditivo que venham a firmar com o (a,s) locador (a,s) ou pelo simples pagamento do aluguel com o novo valor. Finalmente o (a,s) locatário (a,s) e fiador (a,s) autoriza (m) eventual citação, notificação ou intimação, através de correspondência com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, nos termos do artigo 58, item IV - da Lei n. 8 245/91 - 14.195/21. A presente fiança também abrangerá os casos de sub-rogação legal previstas no artigo 11 e 12 da lei 8.245/91, e ainda demais sub-rogações previstas em lei.

12. Em caso de incapacidade, pedido de substituição, falência, insolvência, mudança de residência do (a,s) fiador (a,s), ou qualquer outro motivo que acarrete na falta de garantia deste contrato, deverá o (a,s) locatário (a,s) dar substituto idôneo a juízo do (a,s) locador (a,s), dentro do prazo de 15 dias da comunicação ou notificação que este lhe fizer, por carta registrada ou expedida por intermédio de registro de títulos e documentos. A recusa do (a,s) locatário (a,s) em dar esse substituto idôneo a critério do (a,s) locador (a,s), assim como a simples omissão ou inércia, constituirá infração contratual grave para os fins de direitos, ou seja, a rescisão do presente contrato (art. 9º II da Lei 8.245/91). Nesta hipótese ficará o (a,s) locador (a,s) habilitado a promover a competente ação de despejo por infração contratual com pedido de antecipação dos efeitos da tutela liminarmente objetivando a retomada imediata do imóvel. Ficando esclarecido que o (a,s) fiador (a,s) respondem solidariamente e individualmente pela garantia ora prestada, não constituindo a presença do marido e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

mulher neste contrato, como outorga uxória ou outorga marital.

13. É competente o foro da situação do imóvel para todas as questões oriundas do presente contrato ou da locação, seja qual for o domicílio dos contratantes.

14. O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente para **SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, DEPARTAMENTO DE BEM ESTAR ANIMAL**, não podendo o (a,s) locatário(a,s) mudar a sua destinação, em hipótese alguma, sem a expressa autorização do (a,s) locador (a,s) ou de seu representante.

15. O (a,s) fiador (a,s) renunciam expressamente ao direito que lhes é assegurado pelos arts. 827 e parágrafo único e art. 835 do Novo Código Civil Brasileiro, ficando solidariamente responsáveis com o (a,s) locatário (a,s) do contrato por seu período e durante o prazo de prorrogação, até a efetiva entrega das chaves, renunciando ao benefício de ordem. Assim, o (a,s) fiador(a,s) não podera (ão) se exonerar da fiança mesmo que a locação se torne por tempo indeterminado.

16. O(A,s) locatário(a,s) terá o prazo de 15 dias, para reclamar de algum defeito aparente no imóvel, após este prazo todos os defeitos encontrados no mesmo por ocasião da entrega das chaves, serão cobrados deste.

17. Sendo que após o término do presente contrato, este ficará prorrogado por prazo indeterminado, permanecendo em vigor todas as cláusulas e condições aqui assumidas, devendo o (a,s) locatário (a,s) notificar o (a,s) locador (a,s), por escrito se pretender desocupar o imóvel, com 30 (trinta) dias de antecedência.

18. O(A,s) Locatário(A,s) e Fiador (a,s) devidamente qualificado (a,s) autoriza (m) expressamente a citação, intimação ou notificação por meio eletrônico para os endereços constantes na qualificação da (s) parte (s) neste contrato, nos termos do artigo 246 e seguintes do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei n. 14.195/21 combinado com o artigo 58, inciso IV da Lei no. 8.245/91, para qualquer procedimento advindo deste contrato. Também nomeia (m) neste ato bastantes procuradores, reciprocamente um dos outros para representá-los em juízo ou fora dele, ficando os mesmos investidos dos plenos poderes para assinar aditamentos, acordos, receber citação em ação de despejo, execução, notificação e todos que os assuntos que versarem sobre a presente locação, podendo ditos procurados exercer o presente mandato em conjunto ou separadamente, mesmo após o decurso do prazo contratual.

19. Faz parte integrante do presente contrato de locação, o laudo e vistoria do imóvel que vai devidamente assinado pelas partes contratantes e o fiador (a,s), sendo que o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

(a,s) locatário (a,s) se compromete (m) a entregar o imóvel da mesma maneira estabelecida no referido laudo, sob pena de indenizar o (a,s) locador (a,s) pelos danos causados no imóvel. Neste ato é enviado para os endereços eletrônicos do (a,s) locatário (a,s) e do (a,s) fiador (a,s) link com todas as fotos e descrições do estado atual do imóvel, devendo ambos apresentar eventual contestação no prazo da cláusula 15, considerando o silêncio como aceitação da vistoria e das fotos, para fins de vistoria de entrega e conferência, as observações ao Laudo deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico contato@imobiliariapaulovalim.com.br

20. Somente será considerado restituído o imóvel, quando o mesmo for vistoriado, quer seja pelo(a) locador(a) ou sua administradora, encontrando-se inteiramente desocupado de pessoas e objetos, estando em completa ordem e não havendo reparações a serem feitas e nenhum débito em pendência; o mero recebimento das chaves não isenta da responsabilidade pela indenização referentes aos reparos constatados no imóvel, cuja extinção das obrigações somente ocorrerá com a emissão a favor do (a,s) locatário (a,s) da respectiva Declaração de Recebimento das Chaves e Quitação do Contrato; o eventual abandono do imóvel ou sua devolução indireta das chaves a quem quer que seja, não desobrigará o (a,s) fiador (a,s), de continuarem responsáveis pelos aluguéis, encargos e demais débitos, até a data da efetiva obtenção da referida declaração, respondendo a cobrança por via executiva de tudo quando for devido em razão do presente contrato. Em caso de necessidade de reparos no imóvel, o (a,s) locatário (a,s) deverá ser notificado do dia e hora para vistoria final, na qual deverá estar presente, acarretando sua ausência em aceitação do resultado para fins de ressarcimento. Para o caso de ressarcimento, o tempo para recuperação do imóvel será de responsabilidade do (a,s) locatário (a,s) e fiador (a,s), de forma proporcional, e multa integral se o contrato estiver em plena vigência.

21. A administradora fica expressamente autorizada a informar os dados relativos a todas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO(a,s) e FIADOR(a,s), junto a ela, para constarem de cadastros compartilhados pela empresa com outras instituições conveniadas para tanto, administradas pela Serasa ou por outras entidades de proteção ao crédito. A Administradora e tais outras instituições ficam expressamente autorizadas a disponibilizar e intercambiar entre si informações contraídas pelo cliente, a fim de subsidiar decisões de crédito e negócios, o que é de utilidade aos seus interesses.

22. É de responsabilidade do (a,s) locatário (a,s) a obtenção do zoneamento e liberação do prédio para fins de abertura de sua empresa perante os órgãos estaduais, municipais e federais, ficando isento o (a,s) locador (a,s) de qualquer responsabilidade pela expedição de alvará de funcionamento e AVCB no endereço do imóvel locado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1.400 - Palmeiras - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3877-1011

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Estando as partes, assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, para todos os efeitos legais.

Artur Nogueira/SP, 04 de abril de 2024.

**LUCAS SIA RISSATO
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO**

**OSMAR MALAGÓ
pp. PAULO VALIM CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
LOCADOR**

**TAMIRIS REGINA ARTUZI LIBARONI
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
GESTORA DO CONTRATO**

Testemunhas:

NOME: LADIVIR RODRIGUES FILHO
CPF 178.368.028-84

NOME: MARIA VITORIS SILVA DO NASCIMENTO
CPF 134.587.894-05