



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo
Setor de Compras e Licitações

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 060/2024, DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS/SP E O SENHOR EDUARDO JOSÉ DA COSTA.

INEXIGIBILIDADE Nº 012/2024

PROCESSO Nº 089/2024

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 060/2024

De um lado o **Município da Estância Turística de Joanópolis/SP**, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ nº 45.290.418/0001-19, com sede administrativa na Rua Francisco Wohlers, nº 170, CEP 12.980-000, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo Exmº Sr. Prefeito **Municipal Adauto Batista de Oliveira**, portador do RG nº 25.865.660-2 SSP/SP e CPF nº 171.157.388-40, e do outro lado, o Sr **Eduardo José da Costa**, portador(a) do RG 7.655.324-3/SSP-SP e CPF 002.277.748-25, proprietário, brasileiro, residente e domiciliado no Bairro das Dúvidas, Cidade de Joanópolis-SP, CEP 12.980-000, doravante denominado **LOCADORA**, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº 089, referente a **INEXIGIBILIDADE Nº 012/2024**, sendo autorizado pelo Despacho n. 003/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel, situado à Rua Dom José Mauricio da Rocha, nº 25, Centro – Joanópolis - SP, CEP 12.980-000, para ser utilizado pela Polícia Militar do Estado de São Paulo como **DESTACAMENTO**.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo
Setor de Compras e Licitações

2.1 . O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação**;
- 2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.10 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 2.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; (sugestão)
- 2.1.13 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.14 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo; (sugestão)
- 2.1.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.16 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.



3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo

Setor de Compras e Licitações

- d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h.** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i.** reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água, esgoto, Impostos Municipais (IPTU, Taxa de lixo);

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo

Setor de Compras e Licitações

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de **60 meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, tendo seu vencimento para 28/06/2029.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 2.500,00 (dois mil reais)** perfazendo o valor anual de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** global de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo

Setor de Compras e Licitações

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, condicionados à apresentação do(s) RECIBO(s) de ALUGUEL para Empenho no Setor de Contabilidade, devidamente atestados pelo servidor designado.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº 14.768-0, Agência nº 2218-7, Banco do Brasil.

6.3 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº:

02 – Administração e Finanças – 05 – Paço Municipal – 04.123.0001.2804 – Manutenção de Setor – 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – Ficha 44.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida pela Secretária Municipal de Educação, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo

Setor de Compras e Licitações

inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA CLÁUSULA PENAL.

10.1. Fica acertado que o aluguel não pago até o dia 10 (dez de cada mês) sofrerá acréscimo de 1% (um por cento) de multa, sendo que se o atraso for superior a três meses será acionado a ação de despejo.

12.2. Fica estipulada a multa de 10% (dez por cento), na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo já decorrido do presente contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;



11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;



13.6.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O pedido de ligação da energia elétrica junto a Elektro correrá por conta e responsabilidade da LOCATÁRIA.

14.2. O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para fins de almoxarifado, depósito e/ou arquivo, não podendo ser mudada sua destinação sem o consentimento expresso da LOCADORA.

14.3. Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pela LOCATÁRIA não ficam compreendidas de multa, mas serão pagas à parte.

14.4. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada a LOCATÁRIA a faculdade tão somente de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura tiver direito.

14.5. Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar o processo executivo, será cobrado pela ação judicial competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, assim os honorários do advogado que o credor constituir para a ressalva dos seus direitos, como as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

14.6. Fica combinado entre as partes, que se a LOCADORA vender o imóvel ora locado para terceiros, a LOCATÁRIA terá 60 (sessenta) dias de prazo para desocupar e entregar as chaves à LOCADORA, contados a partir da data da sua efetiva notificação por escrito.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

15.1 Fica eleito o **foro da Comarca de Piracaia-SP**, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Estado de São Paulo

Setor de Compras e Licitações

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Joanópolis, 28 de junho de 2024.

Prefeitura de Joanópolis
Adauto Batista de Oliveira
LOCATÁRIA

Eduardo José da Costa
CPF 002.277.748-25
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____