

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL
N.º 008/2021 LIVRO - 07 FOLHAS N.º 11 à 13

LOCATÁRIO:

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, neste ato representado pela Secretária Municipal da Educação Senhora **CLÉLIA MARA DOS SANTOS**, brasileira, portadora do RG. N.º 17.870.907-4 e CPF/MF N.º 131.112.878-66.

LOCADOR:

ALI ZAHER, brasileiro, administrador de empresas, portadora do CPF/MF n.º. 802.845.158-68, e RG n.º. 7.308.171-1 SSP/SP, residente e domiciliada na cidade de Araraquara/SP, na Avenida São Paulo, 736, Apto 151, Centro, doravante simplesmente denominada LOCADOR.

I - DO IMÓVEL

Locação de bem imóvel, situado na Rua Rolando Lupo, s/nº, esquina com Avenida Queiroz Filho, nº. 1288 – Vila Harmonia, nesta cidade, inscrito nas matrículas nº. 68.434 e 10.968, destinado exclusivamente para fim não residencial que será ocupado para funcionamento do Centro de Educação.

II – DO PRAZO

O prazo de locação do imóvel será de **12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nas formas da lei, contados a partir de 16 de novembro de 2021 e término em 15 de novembro de 2022.**

- a) Findo o prazo do contrato 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) Após os 06 (seis) primeiros meses da vigência deste contrato, qualquer umas das partes poderá rescindir o presente contrato desde que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Essa denúncia ficará isenta de qualquer multa rescisória.
- c) A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, ficará obrigada a pagar uma multa de 3 (três) aluguéis vigentes à parte inocente que poderá considerar o contrato automaticamente rescindido.

III - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

Pela locação objeto deste contrato, o LOCATÁRIO pagará mensalmente ao LOCADOR, a partir da vigência deste contrato a importância de **R\$ 12.700,00 (doze mil e setecentos reais) mensal**, pagamento esse que deverá ser efetuado até o dia 10 de cada mês, no Banco Itaú 341-Agência 5281, CC 44.850-5.

- a) Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água, luz, condomínio, consequentemente, sendo responsável pelas multas em caso de atraso dos respectivos pagamentos.
- b) O pagamento do IPTU, permanecerá sob responsabilidade do LOCADOR.
- c) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados nas dotações orçamentárias n.º. 1475-10.02.3.90.36.12.361.0016.2.213.01.2200000, empenho n.º. 24755/2021.

IV – DO REAJUSTE

Decorridos 12 (doze) meses da locação, o aluguel será reajustado em conformidade com o IPC-FIPE (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa do Estado) e no caso de extinção deste, por aquele que vier a substituí-lo legalmente.

V - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente para fim NÃO-RESIDENCIAL e será destinado para atendermos dos alunos do Centro de Educação.

- 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 contratante, também quanto à parte sublocada ou cedida.

VI - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- a) Cabe neste ato ao 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.
- b) Compromete-se os LOCADOR a respeitar a privacidade do LOCATÁRIO durante a vigência do presente contrato, não adentrando ao imóvel sem a permissão ou na ausência do mesmo.

VII - DAS RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E ADEQUAÇÕES DO IMÓVEL

- a) A LOCATÁRIA “Município de Araraquara” fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do ALI ZAHER.
- b) Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria necessária útil removível realizada pela LOCATÁRIA e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.
- c) As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, como adaptações para a colocação de aparelhos de ar condicionado, deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas pela mesma quando da entrega do imóvel.
- d) Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido o LOCADOR nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais provenientes do uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- e) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.
- f) No caso do LOCADOR manifestar a intenção de vender o 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 que venha sofrer.

VIII - DA DESOCUPAÇÃO

- a) Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar por escrito o LOCADOR, 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.
- c) 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.

res

IX - DA MULTA POR INFRAÇÃO

a) As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

X - 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.

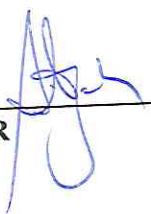
XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- a) O LOCATÁRIO se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde pública.
- b) 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.
- c) O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários do LOCADOR, sub rogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as Cláusulas firmadas.
- 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.


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, 11 de Novembro de 2021


CLÉLIA MARA DOS SANTOS
 Secretária Municipal da Educação


ALI ZAHER
 Locador

TESTEMUNHAS:

1) - 
ALESSANDRO A. ANDROUKOWITCH
 Rg n.º. 32.927.888-5 SSP/SP
 CPF/MF n.º. 318.683.688-31

2) - 
FABIO A. FERREIRA DA SILVA
 Rg n.º. 28.990.717-2 SSP/SP
 CPF/MF n.º. 268.284.368-90