

**CONTRATO Nº.     /2023**  
**INEXIGIBILIDADE Nº. 17/2022**  
**PROCESSO Nº. 0014380**

*Contrato de locação que celebram entre si o Município de Itapagipe e Imobiliária Teto & Chão S/C Ltda.*

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado, o **MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Rua Oito, nº. 1000, Centro, cadastro no CNPJ sob nº. 21.226.840/0001-47, neste ato, representado pelo Prefeito Municipal **RICARDO GARCIA DA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador do documento de identidade nº. M-8. 600.051-SSP/MG, inscrito no CPF nº. 030.219.536-03, residente e domiciliado à Rua 24 A, nº. 580, Jardim Castro, Itapagipe/MG, aqui simplesmente denominado de **LOCATÁRIO** e de outro lado o proprietário Sr. **JOSÉ MARIA SCAPOLAN**, brasileiro, casado, atendente do correio, portador da cédula de identidade RG.15.418.624 SSP/SP e do CPF nº 040.623.718-2, neste ato representado pela **IMOBILIÁRIA TETO & CHÃO S/C LTDA**, estabelecida à Rua nº, 419, inscrita CNPJ, sob o nº 52.381.605/0001-73, representada por seu sócio proprietário Sr. **JULIO EDUARDO ADDAD SAMARA**, brasileiro, divorciado, empresário, corretor de imóveis, advogado, portador da cédula de identidade RG nº. 16.592.372 SSP/SP e do CPF nº. 071.919.118-16, residente e domiciliado à Rua 28, nº. 411 – Centro, na cidade de Barretos/SP, daqui por diante chamado **LOCADOR**, contratam a locação de um imóvel urbano (casa), na cidade de Barretos/SP, para fins de acomodação dos munícipes que fazem tratamento de saúde na referida cidade, sito à Av. Maestro José Cassiano Sobrinho, nº. 1147 – Jardim Soares na cidade de Barretos/SP, locação essa com fulcro no Art. 74, V, da Lei nº. 14.133/21, e Lei Federal nº. 8.245-91 e suas alterações, que, de pleno acordo entre as partes, obedece às seguintes cláusulas e condições:

1.<sup>a</sup>)- O **LOCADOR** obriga-se a executar o presente contrato, observando o estabelecido no documento abaixo relacionado, que constitui parte integrante e complementar deste instrumento, independentemente de transcrição:

Inexigibilidade de Licitação nº. 17/2022

2.<sup>a</sup>)- O **LOCADOR** obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Inexigibilidade de Licitação nº. 17/2022.

3.<sup>a</sup>)- O prazo de duração da locação será 12 (doze) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser renovado através de Termo Aditivo.

4.<sup>a</sup>)- O aluguel mensal será de **R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais)**, estando incluso neste valor a importância relativa ao IPTU quando pago até o dia 10 de cada mês.

5.<sup>a</sup>)- Os alugueis e outros encargos devidos por esta locação deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA**, mediante apresentação de nota fiscal, nos vencidos estipulados, no escritório da representante do **LOCADOR, Imobiliária Teto e Chão S/C Ltda.**, à Rua 28 n.º 419, nesta cidade, ou em outro local que a mesma determinar para pagamento dos débitos, ou ainda mediante depósito na conta nº. 3964-0 agência 0031-0 do Banco do Brasil 001, sendo que a referida empresa não mantém cobradores a domicílio, sem exceção alguma. Sendo estes pagos em dinheiro ou cheque da mesma praça.

6.<sup>a</sup>)- A **LOCATÁRIA**, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, inteiramente as suas expensas, devendo trazer o imóvel locado, em boas condições de higiene e limpeza e todos os seus pertences, instalações e aparelhos em perfeito estado de conservação, funcionamento e uso, tais como

sejam: bomba d'água, poço, fossa, pias, torneiras, chuveiros, vidraças, vidros, bacias sanitárias, ralos, válvulas, pintura (inclusive obrigando-se pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes), encanamentos, portas, fechaduras, trincos, janelas, instalações elétricas, lustres, janelas, telhados, sinteco, azulejo, etc. Obriga-se ao final da locação ou em caso de rescisão a restituir o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias úteis ou voluptuárias, ou necessárias, ou por modificações que forem expressamente autorizadas pelo **LOCADOR**, as quais ficarão incorporadas ao imóvel e a ele pertencendo, ressalvada a obrigação de restituição as condições anteriores se assim o **LOCADOR** o desejar.

7.<sup>a</sup>)- O **LOCADOR** jamais poderá ser responsabilizado por acidente ou prejuízo ocorrido no imóvel, seja pessoal ou material, que a Locatária ou terceiros venham a sofrer em razão do uso do imóvel locado ou provenientes de fatos da natureza, ou seja enchentes, rios, temporal, etc., e se obriga a comunicar o **LOCADOR** qualquer anormalidade que observar na estrutura do imóvel quanto a solidez de sua construção para que o mesmo seja mantido em perfeito estado físico, estrutural e habitacional.

8.<sup>a</sup>)- No caso de desapropriação do imóvel, ficará o **LOCADOR** e sua **ADMINISTRADORA**, exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato ressalvada a **LOCATÁRIA** a faculdade tão somente de agir contra o poder expropriante.

9.<sup>a</sup>)- A **LOCATÁRIA**, fica vetado, abandonar o imóvel locado ou pedir a rescisão do seu contrato, devido a intimação do poder público ou de terceiros, salvo prévia vistoria judicial que prove estar a construção ameaçando ruir, e neste caso, obriga-se a levar ao conhecimento do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, qualquer turbacão de terceiros, assim como encaminhar aos mesmos quaisquer intimações, notificações ou avisos recebidos, com referencia ao imóvel locado e, especialmente as taxas ou impostos de qualquer natureza, as quais ficarão sob sua responsabilidade, a perda de descontos, juros de mora ou outros ônus que disso advierem em razão de sua culpa pela demora.

10.<sup>a</sup>)- A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, a terceiro(s) no todo ou em parte, sem previa autorização por escrito do **LOCADOR** ou da **ADMINISTRADORA**, devendo no caso dela ser dada, sob a sua inteira responsabilidade, providenciar com antecedência, junto aos ocupantes a fim de que o mesmo esteja desocupado e em perfeito estado no término do presente contrato.

11.<sup>a</sup>)- No caso de se pretender a venda do imóvel locado, a **LOCATÁRIA** será comunicada por escrito e obriga-se a marcar dia e hora, uma vez por dia para que o imóvel seja mostrado aos interessados compradores, respeitando-se sempre os direitos da **LOCATÁRIA** oriundos deste contrato.

12.<sup>a</sup>)- A partir da data avençada neste como sendo o começo do prazo de locação, todos os consumos de seu uso: "água, telefone, luz, gás, calefação, etc...", correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, seja qual for o seu sistema de cobrança, mesmo que estejam em nome de terceiros, obrigando-se ao final da locação ou quando lhe for pedido, fazer prova de sua inteira e plena quitação, o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA**.

13.<sup>a</sup>)- Todas as taxas incidentes sobre o imóvel ou que vierem a incidir em razão de futuras taxações, são de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, tais como impostos territoriais (IPTU), (a serem pagos no mínimo 3 (três) dias antes dos vencimentos, justamente com o aluguel), seguro (devendo ser renovado anualmente) ou novas tributações, e no caso de apartamento, as despesas de condomínio, cabendo o **LOCADOR** o direito de recusar-se a receber o aluguel vencendo, se houver debito anterior referente aos encargos acima mencionados e estes não forem satisfeitos conjuntamente.

14.<sup>a</sup>)- A **LOCATÁRIA**, desde já se obriga a permitir o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA**, examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que os mesmos entenderem conveniente, inclusive a fiscalização e execução de obras e consertos necessários, por seus representantes ou profissionais do ramo.

15.<sup>a</sup>)- Sendo o imóvel ora locado, um apartamento, uma habitação coletiva, ou um prédio de condomínio comercial, fica fazendo parte integrante deste contrato, o Regulamento Interno do prédio, ou na sua falta, o de uso da **ADMINISTRADORA**, que obriga a **LOCATÁRIA** sua família, dependentes, fornecedores, clientes e, demais pessoas que se utilizarem do mesmo, cumpri-lo principalmente em relação a toldos, placas, letreiros e reclames, antenas de rádio, televisão, ou outros, que mesmo sendo permitidos, dependem, ainda de aprovação e autorização expressa do **LOCADOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

16.<sup>a</sup>)- Ainda, no caso de ser o imóvel ora locado situado em edifício ou área comum a diversas unidades, com despesas comuns, ainda que não constituído em condomínio, será devido pela **LOCATÁRIA**, a parte correspondente ao imóvel locado no rateio das despesas de conservação e demais serviços.

17.<sup>a</sup>)- Por vontade expressa das partes ou por prorrogação prevista em Lei, ao final deste contato, continuam em vigor suas cláusulas, até o final e efetiva desocupação do imóvel mediante entrega das chaves o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA** e, a quitação por escrito destes.

18.<sup>a</sup>)- Ao término deste contrato ou no caso de sua rescisão antecipada, o imóvel será vistoriado pelo **LOCADOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, dentro de no máximo 5 (cinco) dias da data da entrega das chaves e em presença da **LOCATÁRIA**, que para tanto será certificado por carta e não comparecendo, a vistoria será feita a sua revelia, para fins de verificação do estado do imóvel, ou para o reparo que for necessário executar para deixá-lo em ordem, sendo que, se o **LOCATÁRIO** não fizer os reparos necessários, a **ADMINISTRADORA**, fará um orçamento para o reparo do imóvel, custo este que deverá ser pago pela **LOCATÁRIA**.

19.<sup>a</sup>)- Fica estipulada a multa equivalente ao valor de **três aluguéis** em vigor na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, paga a favor da parte inocente sempre por intermédio da Administradora e por inteiro, seja qual for o prazo já decorrido deste contrato e tantas quantas forem as violações. Além da multa, a parte infratora pagará a outra as despesas a que der causa, judiciais, além dos honorários advocatícios a razão de **20% (vinte por cento)** sobre o débito. A cobrança da multa não implica em renúncia ao direito da parte inocente de promover a rescisão contratual via judicial deste.

20.<sup>a</sup>)- Fica avençado que a **LOCATÁRIA** não poderá devolver ao **LOCADOR** antes de findo este contrato, o imóvel locado, senão pagando multa de 20% (vinte por cento) do valor total restante do contrato, ficando a ressalva da rescisão prevista no art. 137 da Lei nº. 14.133/21.

21.<sup>a</sup>)- Vencido este contrato ou caso de rescisão, a **LOCATÁRIA** deverá entregar o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, e nas condições em que o recebeu, ficando desde já estabelecido, que se assim não ocorrer, o valor diário do aluguel será cobrado em dobro enquanto durar a desocupação indevida, até a efetiva e real entrega das chaves, independente da cobrança da multa prevista na cláusula 17.<sup>a</sup>.

22.<sup>a</sup>)- Se o pagamento do aluguel for efetuado após a data prevista na cláusula 2.<sup>a</sup> deste contrato, incidirá um acréscimo de 2% (dois por cento) mais 0,03% ao dia, à título de multa em decorrência da mora.

23.<sup>a</sup>)- As despesas decorrentes deste contrato correm por conta da dotação orçamentária nº. 02.01.10.02.10.302.0009.11.2154.3.3.90.39.00.00 – 256/1500 – Outros Serviços de Terceiros PJ, do orçamento vigente e suas respectivas substitutas nos orçamentos posteriores.

24.<sup>a</sup>)- O “**LOCADOR**” poderá conceder a “**LOCATÁRIA**”, moratória a qual, se concedida, representará mera, tolerância, não representando revogação de quaisquer cláusulas deste contrato adquirido, nem modificação de responsabilidade.

25.<sup>a</sup>)- Qualquer contravenção a ordem pública, praticada dentro dos limites do imóvel, dará direito a rescisão contratual por parte do “**LOCADOR**” sem incorrer este em inadimplência, estando as partes de acordo de que será considerado grave qualquer infração, as cláusulas e condições deste instrumento.

26.<sup>a</sup>)- Na entrega do imóvel a “**LOCATÁRIA**” deverá deixar na “**IMOBILIÁRIA TETO & CHÃO S/C LTDA.**”, o valor correspondente ao consumo de 1 mês de água e esgoto e de meses de luz, para acerto posterior.

27.<sup>a</sup>)- O foro competente para dirimir quaisquer dúvidas e ações que tenham por objeto o presente, contrato e tudo o que nele se contém é o da **Comarca de Barretos/SP**, não podendo interessar, para esses, efeitos a mudanças de qualquer uma das partes constantes para outra Comarca, por mais privilegiada que seja.

28.<sup>a</sup>)- O imóvel ora locado, tem a destinação exclusivamente para fins Residenciais.

29.<sup>a</sup>)- As despesas de energia elétrica, taxas de água e esgoto, impostos municipais previstas na cláusula 12.<sup>a</sup> (com exceção do IPTU) que vierem a serem pagas pelo locador ou especificamente pela Imobiliária Teto e Chão sofrerão acréscimo de 30% (trinta por cento) e poderão ser representados como título à vista sacado contra a **LOCATÁRIA**.

30.<sup>a</sup>)- O presente contrato obriga as partes bem como, seus herdeiros e sucessores a cumpri-lo integralmente.

31.<sup>a</sup>)- Os reajustes serão anuais de acordo com o IGPM, ou outro índice que venha substituir.

32.<sup>a</sup>)- Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei Federal n.º 14.133/21 e Lei Federal n.º. 8.245-91 e suas alterações e demais regras pertinentes, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça menção expressa.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Itapagipe/MG, 02 de janeiro de 2023.

---

**MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE**

**Ricardo Garcia da Silva**

**Locatário**

---

**IMOBILIÁRIA TETO & CHÃO**

**Julio Eduardo Addad Samara**

**Locador**

**TESTEMUNHAS:**

RG n.:

RG n.º.: