

CONTRATO Nº 002/19, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ITUPEVA E BD-BUILDING DREAMS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, TENDO POR OBJETO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE ITUPEVA.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 10941/2018

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 001/19

Pelo presente instrumento contratual, de um lado o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE ITUPEVA**, entidade jurídica de direito público interno de natureza autárquica, inscrito no CNPJ nº 23.907.409/0001-91, com sede nesta cidade, à Avenida Eduardo Aníbal Lourençon, nº 15, térreo, Parque das Vinhas, gestora do Regime Próprio de Previdência do Município de Itupeva, criado por meio da Lei Complementar nº 388, de 11 de novembro de 2015, neste ato representado por sua Diretora Presidente, **Sra. JULIANE BONAMIGO**, portadora da cédula de identidade RG nº 43.515.178-2 SSP/SP, e do CPF nº 311.558.168-89, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro a empresa **BD-BUILDING DREAMS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli, s/nº, Km 6,45, Bloco I, sala 01, Bairro Paineiras, Itupeva/SP, Cep: 13.295-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.090.549/0001-42, telefone: (11) 5583-2422, neste ato representada pelo **Sr. JOÃO BATISTA SALLES**, portador do RG nº 9.173.606-7 SSP/SP e do CPF/MF nº 036.908.678-35, residente e domiciliado na Rua Padre José de Anchieta, nº 220, Jardim São Vicente, Itupeva/SP, Cep: 13.295-000, a seguir denominada simplesmente **LOCADOR**, tem entre si justo e avençado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DO OBJETO:

1.1. O LOCADOR acima qualificado é proprietário do imóvel sito a Rua Juliana de Oliveira Borges, Lote 06, Quadra D, Parque das Vinhas, Itupeva/SP, com área total construída de 153,00m² pavimento térreo e 143,54m² pavimento superior, área do terreno de 250m².

PARÁGRAFO PRIMEIRO — a LOCATÁRIA está responsável pela conservação e manutenção do imóvel acima descrito, obrigando-se a entregá-lo, nas mesmas condições em que o recebeu.

PARÁGRAFO SEGUNDO — O uso do imóvel ora locado deverá ser, exclusivamente, para fins não residenciais, instalação e funcionamento do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Itupeva.

2. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

2.1. O presente Contrato vigorará por 12 (doze) meses, a contar a partir da presente data, sendo seu prazo de vigência prorrogável determinado de comum acordo entre as partes, através de termo aditivo, e respeitando o prazo máximo legal, findo o qual estará obrigada a LOCATÁRIA a restituir de pleno direito e sem necessidade prévia de notificação, aviso ou interpelação, o imóvel ao LOCADOR, livre e desocupado de pessoas e de coisas.

3. DOS PAGAMENTOS:

3.1. A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o **valor mensal de R\$ 6.000,00** (seis mil reais), totalizando o **valor global de R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais) pelo objeto constante da cláusula primeira, até o dia **05** do mês subsequente ao de competência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO — O pagamento do aluguel e encargos locatícios será efetuado mediante depósito na conta corrente do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO — Os dados bancários para pagamento são:

Banco Itaú 341

Agência: 2731

Conta Corrente nº 31550-9

Nome: BD-BUILDING DREAMS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

PARÁGRAFO TERCEIRO — O aluguel que não for pago pontualmente, será devido com acréscimo de multa moratória de 2%, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária até seu efetivo pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO — A LOCATÁRIA pagará a primeira parcela ao LOCADOR no dia 05/04/2019, a título de carência, uma vez que será necessário realizar algumas adaptações no imóvel.

4. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

4.1. As despesas decorrentes onerarão os recursos orçamentários da Categoria Econômica 3.3.90.39, para o exercício de 2019 e os meses subsequentes onerarão o exercício de 2020.

5. DO REAJUSTE:

5.1. O valor pago pela locação do imóvel somente será reajustado anualmente de acordo com o índice IGPM/FGV, e na falta desse deverá ser substituído por outro índice determinado pelos órgãos oficiais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO — A periodicidade anual do reajuste é pactuada pelas partes diante do disposto na lei nº 9.069/95, razão pela qual havendo autorização, legal ou judicial, que permita reajuste com periodicidade menor que a ora pactuada será, automática e imediatamente, adotada a menor periodicidade permitida para reajuste do aluguel.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

6.1. É vedada à LOCATÁRIA proceder a modificações ou a transformações no imóvel. Qualquer modificação deverá ter expressa autorização do LOCADOR, exceto as benfeitorias necessárias ou obras que importem na segurança do imóvel, devendo trazer o imóvel locado em boas condições e em perfeito estado, sem direito a retenção ou indenização alguma.

6.2. A LOCATÁRIA obriga-se a transferir para seu nome as contas de consumo de energia elétrica, água encanada e telefonia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO — tendo recebido o imóvel, objeto deste Contrato, em estado de conservação, obriga-se a LOCATÁRIA, quando do término da locação, a restituí-lo nas mesmas condições em que o encontrou, segundo termo de vistoria que acompanha o presente, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o LOCADOR estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando da LOCATÁRIA a importância gasta, ficando esta obrigada aos pagamentos dos aluguéis e demais

encargos, até que os reparos estejam concluídos, salvo os desgastes naturais pelo tempo e uso, bem como no caso de calamidade pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO — a entrega das chaves será feita logo após a assinatura do termo contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO — A LOCATÁRIA, desde já, se compromete a atender e cumprir todas as exigências emanadas do Poder Público aplicáveis ao imóvel, de acordo com a sua utilização e destinação.

PARÁGRAFO QUARTO — É expressamente proibido à LOCATÁRIA, sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o Contrato ou dar destinação diversa do uso da finalidade previsto no mesmo, sem prévia anuência por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO QUINTO — caso haja interesse da LOCATÁRIA em sair do imóvel no prazo de 12 (doze) meses, obriga-se a mesma a notificar o LOCADOR com 30 (trinta) dias de antecedência.

PARÁGRAFO SEXTO – Caberá, ainda, à LOCATÁRIA, o direito de uso, correndo às suas expensas, a manutenção dos seguintes equipamentos instalados no imóvel ora locado, a saber:

- 8 aparelhos de ar condicionado;
- alarme;
- sistema de monitoramento por câmaras de vídeo;
- cerca elétrica;
- porta automática.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Ao final da locação, deverá a LOCATÁRIA, além de entregar o imóvel nas condições em que o recebeu, segundo o termo de vistoria que acompanha o presente, deverá, ainda, entregar os equipamentos arrolados no parágrafo anterior em ordem e revisados com a devida manutenção.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

7.1. O LOCADOR fica facultado à vistoria do imóvel, desde que a LOCATÁRIA seja previamente avisada.

7.2. Após a desocupação e entrega das chaves, terá o LOCADOR ou quem o mesmo indicar, 05 (cinco) dias úteis para a vistoria e avaliação do estado do imóvel e somente aceitará as chaves, encerrando a locação, se o mesmo estiver nas condições contratadas inicialmente, e de devolução pactuadas neste instrumento.

7.3. A LOCATÁRIA, conforme artigo 22, inciso VIII, da Lei Federal nº 8.245/91, pelo princípio da Legalidade, não poderá arcar com as despesas referentes ao Imposto Territorial Urbano, devendo este ficar a cargo do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO — em caso de venda do imóvel, será direito do LOCADOR e obrigação da LOCATÁRIA, indicar dia e hora da semana, para que eventuais compradores possam examinar o imóvel, e a não observância deste, acarretará infração contratual, ficando desde já convencionado que o LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA do dia e hora da visita, bem como fica resguardado à LOCATÁRIA o direito de preempção.

8. DAS PENALIDADES:

8.1. Fica estipulada Multa Contratual equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, à parte que infringir este Contrato, ficando a parte inocente com a faculdade de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer outra formalidade judicial, seja qual for o prazo decorrido do presente Contrato, ficando claro que pagamento da multa não exime do pagamento dos aluguéis em atraso, além das despesas inerentes ao caso.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. O presente Contrato de locação é intransferível, não podendo ser alterado por nenhum dos responsáveis por esta locação, sem a prévia anuência do LOCADOR.

9.2. Tudo o que for devido em razão deste Contrato, será cobrado em processo executivo, em ação apropriada no Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além da principal e de multa estipulada, todas as despesas judiciais e extrajudiciais e mais 10% (dez por cento) de honorários advocatícios.

9.3. A LOCATÁRIA se obriga a efetuar seguro contra risco de incêndio e outros danos ao imóvel locado, durante toda vigência da locação, através da contratação de seguradora idônea para tal fim, tendo como beneficiária da apólice contratada o LOCADOR pagando o prêmio do respectivo seguro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO — Compromete-se a LOCATÁRIA a entregar ao LOCADOR os originais a apólice do seguro no prazo de trinta dias, contados da sua contratação ou renovação.

PARÁGRAFO SEGUNDO — Caso a LOCATÁRIA não apresente a apólice referente ao seguro dentro do prazo estabelecido na cláusula anterior, fica ressalvado ao LOCADOR o direito de efetuar o referido seguro, cobrando as despesas relativas a tal contratação juntamente com o aluguel e encargos devidos ela.

PARÁGRAFO TERCEIRO — A obrigação de pagar o prêmio de seguro do imóvel entender-se-á durante todo período em que a LOCATÁRIA permanece no imóvel.

10. DO FORO:

10.1. É competente o **Foro Distrital da Comarca de Itupeva/SP**, para dirimir questões decorrentes do Contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

10.2. Inexistindo entre LOCADOR e LOCATÁRIA outras estipulações a serem expressas no presente termo contratual, que é regido pelas disposições da Lei Federal nº 8.666/93, acessoriamente ao Código Civil e pela legislação pertinente em vigência.

10.3. E por estarem assim, justas e concordes, LOCATÁRIA e LOCADOR firmam o presente instrumento em três vias de igual teor, lidas e achadas conforme na presença de duas testemunhas nomeadas e assinadas, na forma da Lei.

Itupeva, 12 de fevereiro de 2019.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE ITUPEVA
Locatária

BD-BUILDING DREAMS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Locador

Testemunhas:

Kattia R. de Moraes
RG nº 34.271.308-5

Vania Regina Pozzani de França
RG nº 25.365.265-0