



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML

CNPJ N° 09.626.556/0001-62



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Proc. Nº \_\_\_\_\_  
Fls. \_\_\_\_/Rub. \_\_\_\_\_

### 1. Partes

#### 1.1. LOCADORES

**DIAS SANTOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, holdig familiar com sede na Rua Liege, número 30, Jd Res. Monsenhor Rossi, Limeira – SP, CEP 13.484-225, inscrita no CNPJ/MF 48.429.581/0001-08, neste ato representados pelos seus sócios Sr. **SERGIO SANTOS**, brasileiro comerciante, portador do RG 12.510.811-4 SSP, inscrito no CPF/ MF 044.427.818-42, e a Sra **ADRIANA APARECIDA DIAS DOS SANTOS**, brasileira, do lar, portadora do RG 22.662.037-2 SSP, inscrita no CPF/ MF 149.234.828-77, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, com endereço em Limeira/SP, na Aveida Dr. Antonio Ometto, número 985, Vila Claudia.

#### 1.2. LOCATÁRIO

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA – IPML**, autarquia municipal com sede na rua Wilson Vitório Coleta, 111, jardim Maria Buchi Modeneis, no Município de Limeira, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ MF sob o número 09.626.556/0001-62 neste ato representado pelo seu Superintendente, **EDILSON RINALDO MERLI**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG número 15.432.392-5, e inscrito no CPF sob o número 032.159.018-03, domiciliado nesta cidade de Limeira, Estado de São Paulo.

### 2. Objeto

**2.1.** Por este instrumento particular firmado com a Administração Pública, por intermédio de procedimento de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei Federal 8.666/1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), nos autos do processo administrativo 141/2023, e que será regido, por suas disposições intrínsecas, pelas normas contidas na Lei Federal 8.245/1991 e as alterações subsequentes (Lei do Inquilinato) e nas demais normas de direito privado que se aplicam subsidiariamente, as partes acima nomeadas e qualificadas, têm entre si justo e contratado, a locação para fins não residenciais, do imóvel abaixo descrito, de propriedade do Locador:

Tipo: Não Residencial

Rua Wilson Vitório Coletta, nº 111 - Jd. Maria Buchi Modeneis - Cep 13482-225 - Limeira - SP

Fone: (19) 3444-1753 / 3444-2018



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML  
CNPJ N° 09.626.556/0001-62



Finalidade: Instalação e Funcionamento do Instituto de Previdência Municipal de Limeira – IPML

Endereço: Rua Wilson Vitório Colleta, 111, Jardim Maria Buchi Modeneis, Limeira – São Paulo. CEP 13.482-225

**2.2.** O imóvel se destina exclusivamente a instalação e funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE LIMIERA – IPML, não podendo ser alterada a sua finalidade seja por qualquer motivo, sem a aquiescência do Locador.

### **3. DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E DE SUAS DISPOSIÇÕES**

**3.1.** O período de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses a iniciar-se em 03 de Abril de 2023 a encerrar-se em 02 de Abril de 2024.

**3.2.** O presente contrato poderá ser prorrogado por igual período, se convier aos interesses das partes, mediante a celebração de Termo Aditivo, e será processado nos termos da legislação federal que regula as locações

**3.3.** Durante o prazo da locação, o Locador não poderá reaver o imóvel locado, nem aliená-lo, sem a anuência do Locatário, sendo que, em qualquer caso, o Locador deverá comunicar sua intenção com 90 (noventa) dias de antecedência.

**3.4.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicado escrito ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**3.5.** Em caso de desocupação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, o mesmo fica desobrigado de multa contratual, sendo necessário comunicar a decisão de desocupação ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, permanecendo integrais todas as responsabilidades do LOCATÁRIO.

b  
r





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML

CNPJ N° 09.626.556/0001-62



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Proc. Nº \_\_\_\_\_

Fls. \_\_\_\_ / Rub. \_\_\_\_\_

#### 4. DO ESTADO DO IMÓVEL

4.1. O LOCATÁRIO recebe o imóvel no estado em que se encontra, se obrigando por todas as obras no imóvel locado para colocá-lo e mantê-lo em perfeitas condições de uso, higiene, limpeza e conservação, quer quanto aos aparelhos sanitários, pinturas, vidros, vidraças, torneiras, pias, banheiros, ralos, pisos, portas e demais acessórios, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido o presente contrato.

4.2. Quaisquer outras benfeitorias feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO deverão estar expressamente autorizadas pelo LOCADOR, e incorporarão o imóvel, sem qualquer direito a indenização pelas mesmas, quer sejam necessárias, uteis ou voluptárias, bem como não ensejarão direito de retenção, seja a que título for.

#### 5. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. O LOCADOR é obrigado a

- a. Entregar e manter o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, ressalvadas as adaptações que forem necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO.
- b. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- d. Responder pelos vícios e ou defeitos de qualquer espécie anteriores à locação.
- e. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado de todas as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- f. Respeitar as demais disposições legais atinentes ao contrato e tela.

5.2. O LOCATÁRIO é obrigado a

- a. Pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato



- b. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- c. Restituir o imóvel, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.
- d. Levar a conhecimento imediato do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito ao imóvel, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- e. Com exceção de adaptações já realizadas pelo LOCATÁRIO, outras serão possíveis com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- f. Pagar as eventuais despesas de telefone, água, gás, esgoto, energia elétrica, IPTU/TSU e taxa de Iluminação Pública que venham a incidir após a data de imissão de posse.
- g. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia e por escrito do dia e da hora.

## 6. DO ALUGUEL

- 6.1. O Aluguel mensal é livremente fixado em 12.677,81 (doze mil seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e um centavos).
- 6.2. O LOCATÁRIO deverá pagar o aluguel mensalmente, sempre no dia 10 (dez) subsequente ao vencimento de cada mês, e assim consecutivamente, o que será providenciado mediante boleto enviado ao LOCATÁRIO.
- 6.3. Se a data de vencimento estabelecida no item 6.2 recair em sábado, domingo feriado ou dia sem expediente na Prefeitura do Município de Limeira, o pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil imediatamente subsequente.

## 7. DO REAJUSTE

- 7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício, mediante aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano,





contado da data de sua assinatura 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 aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município.

## **8. DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO**

**8.1.** Findo o prazo da locação, se não houver prorrogação ou renovação, o LOCATÁRIO se obriga a devolver ao LOCADOR o imóvel em questão, em perfeito estado de conservação e limpeza, juntamente com as cópias legíveis de todas as contas quitadas de água, energia do período e demais pertinentes, ou declaração dos órgãos competentes de que cumpriu suas obrigações de pagamento.

## **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** É vedada a transferência deste contrato, no todo ou em parte.

**9.2.** O LOCADOR, ao comunicar sua intenção de alienar o imóvel, nos termos e sem prejuízo do disposto na cláusula 3.3, deverá garantir ao LOCATÁRIO o direito de preferência, o qual, por se tratar de pessoa jurídica de direito público, poderá, se presentes os requisitos exigidos por Lei, adquirir o bem imóvel por regular desapropriação.

**9.3.** As benfeitorias, consertos, reformas e melhoramentos efetuados pelo LOCATÁRIO no imóvel, com exceção daquelas consideradas necessárias à segurança e incolumidade do bem, correrão por sua própria conta e passarão a incorporar o imóvel automaticamente sem direito a reembolso, indenização ou retenção.

**9.4.** O LOCATÁRIO se obriga a fazer chegar às mãos do LOCADOR, mediante correspondência protocolada, todo tipo de aviso ou comunicação, que diga respeito ao imóvel locado e que seja de responsabilidade exclusiva do LOCADOR.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML

CNPJ N° 09.626.556/0001-62



**9.5.** Se o aluguel e demais encargos forem pagos através de cheque, sua quitação ficará condicionada à compensação do mesmo

**9.6.** As despesas para execução da presente locação correrão à conta da dotação orçamentária 3.3.90.39.10, nos termos da Nota de Empenho realizada pelo Diretor Financeiro do IPML – Locação de Imóveis.

**9.7.** Este contrato obriga herdeiros e sucessores em todas as suas cláusulas e durante a sua vigência.

**9.8.** Este contrato fica vinculado ao termo de dispensa posteriormente juntado aos autos, nos termos do Artigo 55, inciso XI da Lei 8.666/93.

## **10. Rescisão Contratual**

**10.1.** O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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.

**10.2.** Caso, por razões de interesse público, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei 8.666/93, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

**10.4.** O procedimento forma de rescisão terá início mediante notificação escrita, encaminhado ao LOCADOR entregue diretamente ou por via postal, com aviso de recebimento.





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML

CNPJ N° 09.626.556/0001-62



Proc. Nº \_\_\_\_\_

Fls. \_\_\_\_/Rub. \_\_\_\_

10.5. Fica estipulada a multa equivalente a três alugueres mensais, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a LOCAÇÃO, independentemente de qualquer formalidade.

#### 11. DOS CASOS OMISSOS

11.1. Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 8.245/91 e na Lei 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante desde contrato, independentemente de suas transcrições.

#### 12. FORO DE ELEIÇÃO

12.1. Para dirimir qualquer litígio na decorrência desde contrato, fica eleito o Foro da situação do imóvel, a cidade de Limeira – SP.

12.2. Após leitura, discussão, entendimento e aprovação sem qualquer restrição de todos os dizeres, termos e condições e cláusulas deste contrato de Locação, em especial as cláusulas de praxe, as partes assinam suas 3 vias de igual teor, juntamente com as testemunhas, obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Limeira, 03 de Abril de 2023.

LOCADORES



  
SERGIO SANTOS

  
ADRIANA APARECIDA DIAS SANTOS

Rua Wilson Vitorio Coletta, nº 111 - Jd. Maria Buchi Modeneis - Cep 13482-225 - Limeira - SP

Fone: (19) 3444-1753 / 3444-2018

