

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO SOB Nº 006/2020  
PROCESSO SOB Nº 069/2020  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº010/2020**

### FUNDAMENTO DA DISPENSA:

Fundamento Legal: Lei Federal 8.666/93.

Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, E atualizações posteriores.

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*

### I – PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular de contrato, que tem de um lado a **FUNDACI** – Fundação arte e cultura de Ilhabela, fundação pública com personalidade jurídica de direito privado, sediada em Ilhabela/SP, sito à Rua Dr. Carvalho, nº 80, Centro, Ilhabela/SP, inscrita no CNPJ sob número: 03.206.986/0001-49, nos termos do Decreto, doravante denominada **LOCATÁRIA** ora representada pelo Presidente Isméria Regina da Silva, portador da cédula de identidade RG nº **13.806.055 SSP/SP** e do CPF nº **083.646.166/11**, e de outro lado, doravante denominada como **LOCADORA**, e assim denominado o **Sr. ANTONIO MARMO DE SOUZA**, portadora da cédula de identidade RG nº 5.392.535 e CPF nº 728.665.788/72, residente e domiciliada a R. Sérgio Rodrigues, 526 – Perequê – Ilhabela/SP. As partes, assim nomeadas e qualificadas, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito tem entre si, justo e acordado, firmar o presente Contrato de Locação de Imóvel para Fins não residenciais, o qual reger-se-á pelas Leis 8.245/91 e 10.406/02, pelas demais disposições legais aplicáveis à espécie e, especialmente, pelos termos e condições a seguir enunciadas:

### CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado nesta cidade na **Rua dos Carijós, nº 70 – Barra Velha – Ilhabela - SP**. O imóvel objeto desta locação é um galpão, contendo mezanino, 01 escritório, 02 wc, pergolado, uma área de 206m<sup>2</sup> (duzentos e seis metros quadrados) em um terreno de 412m<sup>2</sup> (quatrocentos e doze metros quadrados).

**Parágrafo Único:** O imóvel locado destinar-se-á instalações da Fundação de Arte e Cultura de Ilhabela (FUNDACI) utilizada pela BAMIF e será utilizado pela **LOCATÁRIA** para fins **NÃO RESIDENCIAIS**, encontrando-se em perfeito estado de conservação e uso e em conformidade com o laudo de vistoria firmado entre as partes que neste ato passa a fazer parte do presente contrato.

### **CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO DE LOCAÇÃO E VIGÊNCIA**

A presente locação é firmada pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado mediante a celebração de Termo Aditivo.

**Parágrafo Primeiro:** O **LOCADORA** e o **LOCATÁRIA**, deverão comunicar por escrito a intenção de renovar, ou não, o presente contrato, 60 (sessenta) dias antes do seu término. Caso não haja interesse na renovação da locação do imóvel o **LOCATÁRIA** deverá restituí-lo em perfeito estado de conservação e uso, tal como foi recebido.

**Parágrafo Segundo:** Vencido o prazo assinalado ou prorrogada a locação por conveniência das partes, continuarão em vigor todas as cláusulas e condições deste instrumento.

### **CLÁUSULA 3ª – DA RESCISÃO**

Sem prejuízo de outras penalidades contratuais, ou das perdas e danos, as partes poderão dar o presente contrato por rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) No descumprimento de qualquer cláusula contratual;
- b) Desapropriação ou incêndio sem culpa da **LOCATÁRIA** ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado;
- c) Liquidação, falência ou recuperação judicial de uma das partes;
- d) Inobservância dos prazos para pagamento da locação.

**Parágrafo Primeiro:** Para ambas as partes é facultado rescindir o presente contrato unilateralmente, desde que notificada a outra parte com até 90 (noventa) dias de antecedência.

**Parágrafo Segundo:** Ocorrendo a rescisão deste contrato, a **LOCADORA** receberá da **LOCATÁRIA** as importâncias a que tiver direito pela proporcionalidade da locação até a data da rescisão.

**Parágrafo Terceiro:** A rescisão do presente não exonera a **LOCATÁRIA** de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

#### **CLÁUSULA 4ª - DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E SUPORTE ORÇAMENTÁRIO**

Pela locação do imóvel a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, o aluguel mensal de R\$ 8.900,00 (oito mil e novecentos reais), no 15º dia após o mês vencido, devendo ser efetuado o pagamento no setor Finanças. Para fins de controle orçamentário, previsão financeira, representação legal e eventuais penalidades, estima-se o valor total do presente contrato em R\$ 71.200,00 (setenta e um mil, duzentos reais), que correrá por conta da seguinte dotação orçamentária:

<b>FUNDAÇÃO DOTAÇÃO</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Reduzido nº 24 – 33.90.39</b>	<b>R\$ 71.200,00</b>	<b>R\$ 106.800,00</b>

**Parágrafo Único:** A falta de pagamento na data determinadas constituirá em mora a **LOCATÁRIA**, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso e sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, bem como, atualização monetária permitida em Lei se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, sem prejuízo no caso de direito da **LOCADORA** de tomar as medidas judiciais cabíveis.

#### **CLÁUSULA 5ª – DO REAJUSTE**

O valor da presente locação será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, obedecendo às regras próprias para os contratos não residenciais, baseados no índice **IPCA (Índice Proteção ao Consumidor Amplo)** ocorrida no período, ou por qualquer outro índice que venha a lhe substituir.

**CLÁUSULA 6ª – DO PAGAMENTO ÁGUA E ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA**  
A **LOCATÁRIA** obriga-se a quitar as despesas de água, esgoto, luz, imediatamente após a ocupação, isentando o **LOCADOR** de tais despesas e encargos. O encerramento deste contrato ficará condicionado à apresentação por parte da **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** das respectivas certidões negativas de débitos dessas despesas (água, esgoto e luz).

**Parágrafo Único -** A **LOCATÁRIA** deverá transferir a conta de energia elétrica e água para seu nome. Na entrega do imóvel e encerramento da locação deverá apresentar todas as contas de sua responsabilidade quitadas ou documento comprobatório que ateste a total quitação desses encargos e deverá também, transferir para o nome da **LOCADORA**

#### **CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**, sem prejuízo das demais disposições deste Contrato:

Contrato de locação não residencial – Antônio Marmo de Souza x Fundação Arte e Cultura de Ilhabela

- a) Pagar nas datas convencionadas o valor da locação;
- b) Manter e conservar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme atestado na vistoria efetivada, Anexo II;
- c) Não alterar a estrutura do imóvel, ou qualquer alteração que venha a conflitar com o projeto original sem a devida autorização da **LOCADORA**;
- d) Realizar consertos, reformas, benfeitorias ou melhoramentos no imóvel, sempre com a expressa autorização da **LOCADORA**, salvo nos casos em que se não forem realizadas de imediato, possam causar estragos ao imóvel ou prejudicar outrem;
- e) Satisfazer todas as exigências e intimações dos Poderes Públicos, inclusive o pagamento de multas e outras despesas decorrentes de sua culpa e dolo;
- f) Pagar as taxas de consumo de água, de energia elétrica e outras a que der causa, durante toda a vigência da locação;
- g) Abster-se de emprestar, sublocar ou ceder a terceiros, sob qualquer forma, o imóvel locado, sem prévia e expressa autorização da **LOCADORA**;
- h) Comunicar à **LOCADORA** toda e qualquer irregularidade ocorrida no imóvel.

**Parágrafo Primeiro** – A **LOCATÁRIA** obriga-se após a entrada no imóvel, manter a coisa locada em boas condições de higiene e limpeza. Mantendo encanamentos, parte elétrica, pinturas, vidraças no padrão e também do tipo comum, telhados, torneiras, pias, lavatórios, ralos em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir, quando finda ou rescinda a locação.

**Parágrafo Segundo** – Serão de responsabilidade do **LOCATÁRIA** quaisquer furtos, atos de vandalismos ou roubos de que vierem a ser vítimas o próprio, ou quaisquer pessoas, no imóvel, em quaisquer circunstâncias. Não tendo a **LOCADORA** qualquer tipo de responsabilidade compartilhada.

**Parágrafo Terceiro** - Ainda que necessárias todas e quaisquer benfeitorias, acessos ou modificações a serem introduzidas no imóvel locado ou em suas instalações, como, por exemplo, divisões de salas e ambientes, as mesmas dependerão de prévia autorização por escrito da **LOCADORA**.

**Parágrafo Quarto** - As benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**, mesmo as necessárias, passarão a pertencer ao imóvel, independentemente de indenização e sem qualquer direito a retenção, caberá à **LOCADORA** decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará a **LOCATÁRIA** responsável por retirá-las às suas expensas.

## **CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

Constituem obrigações da **LOCADORA**, sem prejuízo das demais disposições deste acordo:

- a) Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina e de acordo com o Anexo II;
- b) Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo locatário;
- d) Não alienar, negociar, doar, ceder, emprestar, dar em pagamento, ou realizar qualquer ato que ameace os direitos e deveres oriundos do Contrato, enquanto perdurar a locação, sem prévia e expressa autorização da **LOCATÁRIA**;

**Parágrafo Único** - A **LOCADORA** obriga-se, em caso de venda ou alienação do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando o novo proprietário ao cumprimento deste contrato em todas as suas condições e cláusulas.

#### **CLÁUSULA 9ª – DA CESSÃO DE DIREITOS**

Este contrato é intransferível, no todo ou em parte, sem prévia anuência escrita da **LOCADORA**, vedados também nestes termos o empréstimo e a sublocação total ou parcial, ainda que sejam efetuadas com empresas surgidas em virtude de alterações contratuais ou sociedades constituídas entre a **LOCATÁRIA** e ou terceiros.

#### **CLÁUSULA 10ª – DAS VISTORIAS DO IMÓVEL**

É facultado à **LOCADORA** vistoriar o imóvel locado por si ou por quem a represente, dentro do horário comercial e com prévio agendamento, a fim de verificar a execução deste contrato.

**Parágrafo Único:** Ao final do contrato, a devolução das chaves será precedida de vistoria, realizada conjuntamente pela **LOCADORA** e pela **LOCATÁRIA**, para constatação do seu estado de conservação.

#### **CLÁUSULA 11ª - DISPOSIÇÕES FINAIS**

O presente contrato de locação nos termos do inciso X do Art. 24 da Lei Nº 8.666/90 será conduzido nos termos da Lei nº 8.245/91.

**Parágrafo Primeiro** – Fazem parte integrante deste contrato, os seguintes documentos:

- Anexo I: Planta do imóvel objeto da locação, com indicações de seu acesso, área exclusiva e área comum;
- Anexo II: Termo de vistoria com a relação dos bens móveis existentes no imóvel, fotos do imóvel em seu estado atual e validação das partes.

## CLÁUSULA 12ª – DO FORO

As partes elegem como únicos e competentes para resolverem qualquer questão contratual, o foro de Ilhabela, Comarca de Ilhabela, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

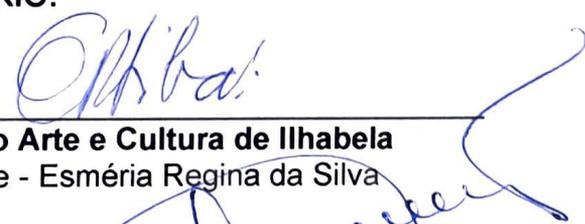
Por estarem assim justos, contratados com todas as cláusulas e condições ora ajustadas, as partes assinam o presente contrato, que é feito em duas (02) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, que também assinam, devendo a **LOCATÁRIA**, no prazo legal, providenciar a publicação na imprensa oficial, a teor do artigo 26, parágrafo único, inciso II da Lei Federal nº 8666/93, tudo para que o ato produza seus jurídicos e legais efeitos.

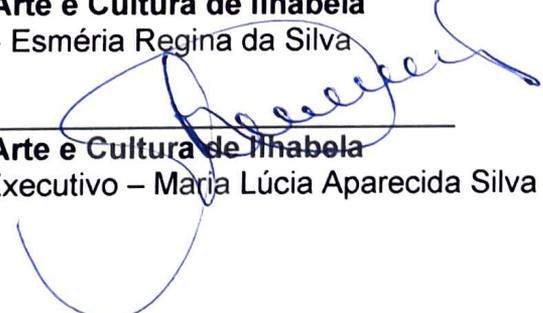
Ilhabela, 15 de abril de 2020.

**LOCADOR:**

  
\_\_\_\_\_  
**Antônio Marmo de Souza**

**LOCATÁRIO:**

  
\_\_\_\_\_  
**Fundação Arte e Cultura de Ilhabela**  
Presidente - Esméria Regina da Silva

  
\_\_\_\_\_  
**Fundação Arte e Cultura de Ilhabela**  
Secretário Executivo – Maria Lúcia Aparecida Silva Souza

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_