

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO SOB Nº 003/2020
PROCESSO SOB Nº 001/2020
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 003/2020

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 preçpuas 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 **DEBORA LUCIA DE ALMEIDA**, residente e domiciliada a Rua Dr. Carvalho, nº 112 – Ilhabela/SP, portadora da cédula de identidade RG nº **25.089.898-6** e CPF nº **150.271.628-39**. 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 Padroeira, nº 125 – Bairro Centro, cidade de Ilhabela-SP**. O imóvel objeto desta locação é dividido em 08 (oito) lojas, sendo, portanto, a parte locada através do presente instrumento.

Parágrafo Único: O imóvel locado destinar-se-á instalações da Fundação de Arte e Cultura de Ilhabela (FUNDACI) 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.

Parágrafo Quarto: Poderá ser exigida uma multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel vigentes à época, da parte que infringir qualquer cláusula deste 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\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), no 10º 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\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), com valor mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), que correrá por conta da seguinte dotação orçamentária:

FUNDAÇÃO DOTAÇÃO	2020	2021
	R\$ 170.000,00	R\$ 204.000,00

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 10% (dez 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 INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ocorrida no período, ou por qualquer outro índice que venha a lhe substituir.

CLÁUSULA 6ª – DO PAGAMENTO DO IPTU, ÁGUA E ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a quitar o IPTU-Imposto Predial e Territorial Urbano, que incidir sobre o imóvel objeto deste contrato de locação, durante o período em que estiver na sua ocupação, assim como 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 (IPTU, 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 – DO SEGURO

Caberá à **LOCATÁRIA** a contratação de seguro do imóvel contra incêndio, raio, vendaval, explosão e danos elétricos, assegurado junto a Companhia Seguradora idônea, devendo a apólice ter como beneficiária a **LOCADORA** e ser entregue no ato da entrega das chaves do imóvel. O prêmio de seguro deverá abranger os acréscimos relativos à atualização automática do valor do imóvel locado e deverá ser feito anualmente, sem interrupções e, vigorará até o término do presente contrato.

Parágrafo Primeiro - Caso não seja apresentada a apólice, nos termos ajustados no item acima, a **LOCADORA** fica desde já autorizado a contratar o referido seguro nas mesmas condições aqui previstas e solicitar o reembolso dos valores à **LOCATÁRIA**, que deverá pagá-las de imediato, sob pena de rescisão contratual.

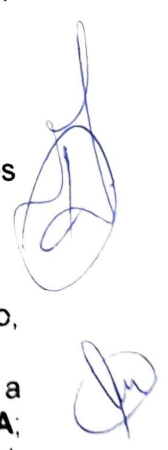
Parágrafo Segundo - O Seguro deverá ser da modalidade (1) "seguro de risco", que abrange cobertura contra, entre outros riscos, (1.1) incêndio, (1.2) raios, (1.3) vendaval, (1.4) danos elétricos, cuja indenização corresponda no mínimo a 100 vezes o valor do aluguel mensal e (2) ter a **LOCADORA** como único e exclusivo beneficiário. As atualizações do valor do seguro se farão junto com as alterações do aluguel.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo do disposto no item acima, o seguro contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial, (1) propiciar cobertura no montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro e (2) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à **LOCADORA** pelo período mínimo de 01 (uma) anuidade ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

- Pagar nas datas convencionadas o valor da locação;
- Manter e conservar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme atestado na vistoria efetivada, Anexo II;
- Não alterar a estrutura do imóvel, ou qualquer alteração que venha a conflitar com o projeto original sem a devida autorização da **LOCADORA**;
- 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, de gás encanado 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.
- i) Manter ativo um seguro contra incêndio, conforme previsto na Cláusula 6ª.

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 de vidro jateado e também do tipo comum, telhados, torneiras, pias, lavatórios, ralos, mobiliário previamente escolhido conforme o Anexo I e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir, quando finda ou rescinda a locação.

Parágrafo Segundo -Durante o período da locação, a **LOCATÁRIA** será responsável pela guarda e manutenção e zeladoria do imóvel, seu mobiliário, seus pertences, área de acesso, áreas comuns a galeria e a realizar dedetizações periódicas no imóvel.

Parágrafo Terceiro – Ainda durante o período de locação, a **LOCATÁRIA** obriga-se a manter serviço de zeladoria, segurança com vigia noturno ou guarda patrimonial, sistema de monitoramento no imóvel, contemplando a toda área de acesso.

Parágrafo Quarto – 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 Quinto - 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 Sexto - 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 9ª – 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 10ª – 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 11ª – 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 12ª - 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 13ª – 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.

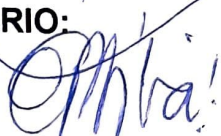
Ilhabela, 12 de fevereiro de 2020.

LOCADOR:

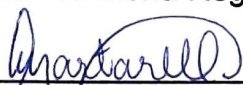


Debora Lúcia de Almeida

LOCATÁRIO:



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



Fundação Arte e Cultura de Ilhabela
Secretário Executivo – Elisabete Aparecida Martarelli

Testemunhas:
