

INSTRUMENTO CONSTRATUAL

CONTRATO Nº 47/2023
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 73/2023
PROCESSO Nº 2.065/2023

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNERÁRIA DE UBATUBA/SP, E O
LOCADOR SEBASTIÃO MARCONDES DA
SILVA JUNIOR, AO FUNDAMENTO DO
ART. 24, INCISO X, DA LEI 8.666/93.**

Como **LOCATÁRIA** a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Ubatuba/SP, à Rua Dona Maria Alves, 865, inscrita no **CNPJ** sob o nº 46.482.857/0001-96, ora representada pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE**, Sr. **JOSUE DA SILVA GULLI**, portador da cédula de Identidade R.G. nº 41.968.320-3 e do CPF sob o nº 366.286.068/64, doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado, e como **LOCADOR**, e assim denominado no presente Instrumento, o Sr. **SEBASTIÃO MARCONDES DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, divorciado, Engenheiro, portador da cédula de Identidade R.G. nº 12.239.350-8 e do CPF/MF nº 098.720.018-63, residente e domiciliado à Rua Batista do Carmo, nº 33, apto 22, Aclimação, São Paulo/SP, CEP: 01535-020, devidamente representado por **IRACEMA IMÓVEIS LTDA**, CNPJ nº: 36.714.177/0001-05, CRECI nº 35633-J, estabelecida a Rua Conceição, nº 120, sala 14, Centro, Ubatuba/SP, CEP: 11.690.165, que abaixo subscreve. As partes, assim nomeadas e qualificadas, pelo presente Instrumento particular e na melhor forma de direito, têm, entre si, ajustado, subordinado às normas da Lei n.º 8.245/91 e subsidiariamente na Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, no que couber, e pelas cláusulas específicas que mutuamente outorgam e aceitam como consta do presente Instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto do presente contrato é a Locação de Imóvel, situado a Rua Conceição, nº 146, Centro, Ubatuba/SP- CEP: 11680-000, contribuinte nº 01.014.022-0.

1.2 Destinação Não Residencial: A presente Locação de Imóvel visa abrigar a sede CAPS-Centros de Atenção Psicossocial - INFANTIL

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA

2.1 Prazo de Locação: 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS





3.1 O valor global estimado do presente contrato a título de aluguel é de **R\$ 56.664,00 (cinquenta e seis mil seiscientos e sessenta e quatro reais)**, sendo o valor mensal da locação na importância de **R\$ 4.722,00 (quatro mil setecentos e vinte e dois reais)**, nos termos da proposta apresentada, devendo este valor ser depositado mensalmente na seguinte conta bancária: Banco Cooperativo Sicredi S.A - Bansicred - Agência nº 0710 - Conta-Corrente nº 23971-0 em favor da IRACEMMA IMÓVEIS LTDA (**ADMINISTRADORA** da Locação - estabelecida à Rua Conceição, 120 – sala 14 – Centro – Ubatuba/SP) até o dia 10 (dez) de cada mês SUBSEQÜENTE ao vencido.

§1º Para uniformização dos vencimentos, a **LOCATÁRIA** pagará até o último dia do mês do início da locação, o aluguel correspondente aos dias decorridos desde o início deste contrato.

§ 2º - Caso haja atraso no pagamento do aluguel, encargos ou outras responsabilidades assumidas pelo presente contrato, ficará sujeito ao pagamento da multa de 5% (cinco por cento) sobre os aluguéis em atraso, juros de mora a base de 12% ao ano, honorários advocatícios a base de 20%, quer judicial ou extrajudicial e ficará sujeito ao pagamento de correção monetária, se houver, com base no índice estipulado por lei.

§3º A simples falta de pagamento do aluguel e encargos na época determinada, por si só, constituirá a Locatária em mora, independentemente de notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial, ficando o **LOCADOR** no direito de promover o despejo por falta de pagamento ou a cobrança dos aluguéis e encargos em atraso, por meio de processo de execução, contra devedora solvente.

3.2 O aluguel será reajustado anualmente, obedecendo as regras próprias de locação, baseado pelo índice INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou na sua falta, pelo índice de preços (IPCA) divulgado por órgão oficial.

3.3 As despesas serão suportadas pela seguinte dotação e distribuídos conforme quadro abaixo:

SECRETARIA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	VALOR 2023	VALOR 2024
SAUDE	1017-11.01.10.302.0017.2.054.339039.01.3020000	R\$ 37.776,00	R\$ 18.888,00
FONTE	01		
TESOURO			

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO





4.1 O **LOCADOR** obriga-se a entregar o imóvel com os encanamentos, pintura, piso, parte elétrica, vidraças, telhados, torneiras, pias, lavatórios, ralos e demais acessórios em condições de uso, responsabilizando-se pelos custos de reparos estruturais, realizando os serviços sem ônus para a **LOCATÁRIA**.

4.2 O **LOCADOR** obriga-se a pagar o Imposto Predial e Território Urbano, que incidir sobre o imóvel, durante o período de locação.

4.3 A **LOCATÁRIA** obriga-se após a entrada do imóvel, manter o objeto locado em boas condições de higiene e limpeza. Manterá, pois, encanamentos, parte elétrica, pinturas, vidraças, telhados, torneiras, pias, lavatórios, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir, quando finda ou rescindida a locação. conforme Vistoria e Laudo com registro fotográfico realizado quando da entrega das chaves pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, cujo anexo faz parte integrante a este contrato e assinado pelas partes.

§ 1º Neste ato a **LOCATÁRIA** recebe o imóvel em boas condições de uso e funcionamento, como constatou em visita feita ao local em 04 de maio do ano corrente, e assim deverá restituí-lo quando da entrega das chaves ao término da relação locatícia, ressaltando que o mesmo tem 7 (sete) dias úteis para remeter a **ADMINISTRADORA** tudo o que estiver em desconformidade com o Laudo em anexo. A falta dessa comunicação importará em reconhecimento da inexistência de falhas ou defeitos.

§ 2º A Manutenção periódica (e de conserto em caso de eventual mau funcionamento dos 03 aparelhos de ar condicionado e seus controles remotos) e limpeza das caixas de água, deverão ser feitas às expensas da **LOCATÁRIA**.

4.4 A **LOCATÁRIA** poderá fazer benfeitorias necessárias ao uso do imóvel, bem como modificações ou transformações, as quais ficarão fazendo parte do imóvel, independentemente de indenização, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, sob pena de rescisão e multa contratual e além de se exigir da **LOCATÁRIA** a reposição das coisas no estado anterior.

4.5 A **LOCATÁRIA** obriga-se a alterar para seu nome, as contas de água e luz a partir do recebimento das chaves, sob pena de constituir infração contratual e pagar as despesas de água, esgoto e luz, durante o período em que estiver sob sua ocupação, isentando o **LOCADOR** de tais despesas e quaisquer outros eventuais encargos e obrigações legais ou normativas inerentes - para o funcionamento de sua atividade.

4.6 Sem prévio assentimento escrito do **LOCADOR**, não poderá sob nenhuma hipótese a **LOCATÁRIA** transferir este contrato ou ceder a locação, sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte.

4.7 Aplica-se ao presente contrato a Lei nº 8.245/91.

4.8 A **LOCATÁRIA** deverá apresentar quando finda ou rescindida a locação, os comprovantes dos pagamentos das contas finais de luz e consumo de água, bem como os três últimos recibos quitados.

4.9 A **LOCATÁRIA** deverá cumprir o formal compromisso de trinta (30) dias antes de desocupar o imóvel, solicitar, por escrito, do **LOCADOR**, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do referido imóvel. No caso





de assim não proceder, ficará a **LOCATÁRIA** sujeito ao pagamento da multa contratual.

4.10 Deverá ser facultado ao **LOCADOR**, quando este julgar conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados. No caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que os interessados devidamente autorizados pelo **LOCADOR** ou seu Representante Legal, o visitem, ficando expresso e convencionado que em caso de eventual alienação ou venda do imóvel ora locado permitir que os interessados devidamente autorizados pelo **LOCADOR** ou seu Representante Legal, o visitem, ficando expresso e convencionado que em caso de eventual alienação ou venda do imóvel ora locado, o comprador ou novo adquirente se obriga a respeitar o presente contrato em todos os seus termos e condições previstas para o período de locação.

4.11 Cabe a **LOCATÁRIA** cumprir todas as exigências da saúde pública, municipal, estadual, federal ou autarquias, para a realização de suas atividades, sem direito a qualquer indenização do **LOCADOR**, além de entregar ao **LOCADOR** (ou à Administradora do Contrato de locação – Iracemma Imóveis) , antes do respectivo vencimento, todos os avisos de lançamento de impostos e taxas, notificações dos poderes públicos que lhe forem entregues, sob pena de ficar responsável pela perda de abonos, por multas, juros, correção monetária, custas e quaisquer outros acréscimos que porventura venham a ser exigidos do **LOCADOR**.

4.12 Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa contratual equivalente a três (3) meses de aluguel da ocasião da infração cometida.

§ Único - A multa ora prevista será devida em qualquer época, independentemente da data da ocorrência da infração ou constatação da mesma, e será cobrada através do processo de execução de título extrajudicial.

4.13 O **LOCADOR** não se responsabiliza por furtos, ou roubos que vier a ser vítima dentro do imóvel a **LOCATÁRIA** ou qualquer outra pessoa, em qualquer circunstância.

4.14 Se o **LOCATÁRIO** deixar o imóvel antes de findo o prazo contratual inclusive em razão de ação de despejo por alta de pagamento, este ficará obrigado a pagar multa avençada neste item, proporcionalmente ao tempo decorrido da locação, conforme disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e artigo 413 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUINTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

5.1 – Todos os serviços executados pela **LOCADOR** serão fiscalizados pela Secretaria solicitante, através de agente responsável, obrigando-se o **LOCADOR** a assegurar livre acesso aos locais de serviço, facilitando para que a fiscalização possa exercer integralmente a sua função, bem como, permitir iguais facilidades aos representantes da Gestora;

5.2 - Fica designado como gestor do Contrato o secretário da pasta solicitante, o qual assina o presente Instrumento

5.3-Fica designado como fiscal da execução do presente Contrato a **Sra. Anna Caroline Ferreira de Oliveira**, cargo de Enfermeira





5.4 - Compete à fiscalização, entre outras atribuições:

5.4.1 - Solicitar à **LOCADOR** e a seus prepostos, todas as providências necessárias ao bom andamento deste contrato;

5.4.2 - Verificar a conformidade da execução contratual com as condições estabelecidas;

5.4.3 - Anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados;

5.5-A LOCATÁRIA na vigência do presente contrato de locação responderá por todo e qualquer dano que venha a sofrer o imóvel locado, quer por fogo, água ou outro qualquer agente, salvo em caso de ocorrência meteorológica extraordinária, ou demonstrado caso fortuito ou de força maior.

5.6 Caberá exclusivamente a **LOCATÁRIA** contratar o Seguro contra Incêndio, com valor de cobertura nunca inferior a 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente na época.

Parágrafo primeiro: A Apólice, deverá indicar como único beneficiário o **LOCADOR**, devendo a apólice ser emitida por companhia renomada de livre escolha da mesma.

Parágrafo Segundo: O seguro referido nesta Cláusula será contratado pelo prazo de 12 (doze) meses e renovado por igual período e enquanto perdurar a locação, correndo por conta da **LOCATÁRIA** as despesas para tanto.

5.7 Na hipótese de devolução do imóvel pela **LOCATÁRIA** na vigência do prazo contratual, ficará a mesma obrigada ao pagamento equivalente a três alugueres praticados à época, valor este proporcional ao tempo faltante para término da avença locatícia, em consonância com o disposto no artigo 4º. da Lei 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do acima pactuado, a parte que infringir quaisquer das cláusulas deste contrato pagará à outra a multa contratual equivalente a 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, multa essa que será sempre paga por inteiro, qualquer que tenha sido o tempo decorrido, podendo a parte inocente, considerar rescindido o presente contrato.

Parágrafo Segundo: Fica a **LOCATÁRIA** ciente de que, em não manifestando interesse na continuidade da relação locatícia ao final do prazo estipulado neste documento e no caso de o **LOCADOR** não denunciar a locação, como lhe faculta a legislação, este contrato prorrogar-se-á por tempo indeterminado, devendo, quando da desocupação, seguir a orientação legal do aviso prévio e expresso de 30 (trinta) dias para comunicar o Locador da intenção de desocupação, sob pena de arcar com multa de um valor locativo.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA

UBATUBA

6.1 Fica eleito o foro competente de Ubatuba para dirimir qualquer questão contratual, 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 e anexos, que é feito em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas instrumentais, que também assinam, devendo a **LOCATÁRIA**, no prazo legal, providenciar a publicação, na imprensa oficial do extrato de contrato, a teor do artigo 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, tudo para que o ato produza seus jurídicos e legais efeitos.

Ubatuba, **10 MAIO 2023**


JOSUE DA SILVA GULLI
Secretário Municipal de Saúde

MAGDA
SPINDOLA
LEITE

Assinado de forma
digital por MAGDA
SPINDOLA LEITE
Dados: 2023.05.08
17:01:31 -03'00'

LOCADOR
REPRESENTANTE LEGAL

TESTEMUNHAS.



LUIZ ALBERTO MACEDO FAGUNDES
RG. 30.602.322-2



CARLOS ALEXANDRE BARROS CARNEIRO
RG. 06.672.433-7

