



**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**CONTRATO Nº. 001/2018**  
**PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 008/2018**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 001/2018**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NOVO HORIZONTE E SR. EDILSON RONCOLETA.**

O Município de Novo Horizonte, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF nº 45.152.139/0001-99, sito à Praça Dr. Euclides Cardoso Castilho, nº 185, centro, neste ato representado por seu Prefeito em exercício, Senhor **TOSHIO TOYOTA**, brasileiro, médico, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 4.217.604-SSP/SP e no CPF/MF sob nº. 836.817.288-87, residente e domiciliado à Rua 15 de novembro, nº. 1136, Vila Patti, nesta cidade, doravante denominado **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e o Senhor **EDILSON RONCOLETA**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 21.373.416 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 121.562.178-74, residente e domiciliado à rua Octaviano Marcondes nº 1142, Centro, nesta cidade de Novo Horizonte - SP, doravante denominado **CONTRATADO/LOCADOR**, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, § 3º, do referido diploma legal, e da Lei Federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo licitatório nº. 008/2018, Dispensa de Licitação nº. 001/2018, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 07 de agosto de 2017, fls. 07/10, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:**

**1.1** - Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel comercial, situado à Avenida Guido Della Togna, nº 215, Parque Vila Real, nesta cidade, cujo locador é o legítimo proprietário, sendo locatário o Município para fins de uso próprio, para instalação e funcionamento, da várias modalidades esportivas no âmbito no Projeto Multiesportivo da "**DIRETORIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER**", constituído do Cadastro nº 000498810, Setor 2, Quadra A, Lote 001, conforme consta da Matrícula nº 21.935, do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA:**

**2.1** - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para uso do Município para "**PROJETO MULTIESPORTIVO DA DIRETORIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER**".

**2.2** - Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**2.3** - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Assessoria jurídica da Administração.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

**3.1** - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em **22 de janeiro de 2018, e cessando de pleno direito em 21 de janeiro de 2019**, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**3.2** - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.



**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

3.3 - Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Jurídica, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

3.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL:**

4.1 - Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 07/08/2017, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário local, as partes fixam o aluguel inicial mensal em **R\$ 3.500,00** (três mil quinhentos reais), totalizando **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais).

4.2 - O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

4.3 - Nos termos da Lei Federal nº. 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

4.4 - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

4.5 - Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

4.6 - O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Assessoria Jurídica da Administração.

**CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO:**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

5.2 - Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12 \times ND}{100360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

5.3 - A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº. 4.320/64.

5.4 - É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

5.5 - O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

**CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do Elemento de Despesa abaixo, do orçamento do exercício de 2017:

Conta nº. 0563/2018

Unid: 021400 – Diretoria Municipal de Esportes e Lazer

Func: 27.812.0020.2043.0000 – Manutenção da Diretoria de Esportes e Lazer

Cat Econ: 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física



**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este paga, vedada a quitação genérica;

V – Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI – Pagar os impostos (IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refira a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº. 8.245/91 se for o caso.

**CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

8.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – Pagar pontualmente o aluguel;

II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO:**

9.1 - Com base no § 3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº. 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.



Folha	65
Nº	8

**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

9.2 - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO:**

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - Por mútuo acordo entre as partes;

II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

10.2 - Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS**

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

11.2 - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

11.3 - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

11.4 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:**

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº. 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

12.2 - O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO:**

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº. 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

13.2 - O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias (Art. 6º, da lei 8.245/91)

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE:**

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº. 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA FUDAMENTAÇÃO LEGAL:**

8 2



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HORIZONTE

CNPJ N.º 45.152.139/0001-99

Emancipado em 28/10/1917

Folha
Nº 66

## DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

15.1 - O presente contrato será regido pela Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada (art. 62, § 3º, inc. I), disposições pertinentes da LOM – Lei Orgânica do Município de Novo Horizonte, parecer da Consultoria Jurídica Municipal e pelas normas afetas ao Direito Privado (Lei nº 8.245/91).

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Assessoria Jurídica, em conformidade com o disposto no artigo 60 da Lei Federal nº. 8.666/93.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO:

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Novo Horizonte, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Novo Horizonte, 22 de janeiro de 2018.

TOSHIO TOYOTA  
PREFEITO MUNICIPAL  
Contratante/Locatário

EDILSON RONCOLETA  
Contratado/Locador

Testemunhas:

VICTOR FONSECA BILLER  
CPF: 405.680.828-77

LEANDRO JOSÉ NACIMBENI  
CPF. 189.110.458-61



**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO**

**CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HORIZONTE**

**CONTRATADO: EDILSON RONCOLETA**

**CONTRATO N.º: 001/2018**

**OBJETO:** Locação de um imóvel comercial, situado à Avenida Guido Della Togna, nº 215, Parque Vila Real, nesta cidade, cujo locador é o legítimo proprietário, sendo locatário o Município para fins de uso próprio, para instalação e funcionamento, da várias modalidades esportivas no âmbito no Projeto Multiesportivo da "**DIRETORIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER**".

Na qualidade de Contratante e Contratada, respectivamente, do termo acima identificado e cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO, para fins de instrução e julgamento, damo-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final, e sua publicação e, se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, declaramos estar cientes, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se a partir de então, a contagem dos prazos processuais.

Novo Horizonte, 22 de janeiro de 2018.

**TOSHIO TOYOTA**

CPF/MF sob n.º. 836.817.288-87

Prefeito Municipal

Contratante

[gabinete@novohorizonte.sp.gov.br](mailto:gabinete@novohorizonte.sp.gov.br)

[ttoyotanh@hotmail.com](mailto:ttoyotanh@hotmail.com)

**EDILSON RONCOLETA**

CPF/MF sob o n.º. 121.562.178-74

Contratado/Locador