



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

CONTRATO N.º. 028/2025

INEXIGIBILIDADE N.º. 001/025

LOCADORA: DALA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, CNPJ N.º. 32.561.055/0001-67, com sede na Rua Prudente de Moraes, n.º. 216, Centro, na cidade de Ariranha/SP, CEP: 15.960-055, neste ato representada pelo seu sócio proprietário o Senhor **CARLOS EDUARDO BRIGUENTI**, brasileiro, contador, portador do RG 16.934.412-5 SSP/SP e do CPF: 270.925.038-17, residente e domiciliado na Rua Prudente de Moraes, n.º 216, Centro, na cidade de Ariranha/SP, CEP: 15.960-055.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ARIRANHA, CNPJ: 45.117.116/0001-43, localizada à Rua Dr. Oliveira Neves, n.º. 476, neste ato representada pelo seu Prefeito Sr. **EMERSON ANTONIO TROVÓ**, brasileiro, casado, portador do CPF/MF n.º. 121.609.018-14 e Cédula de Identidade n.º. 25.562.723 SSP/SP, residente e domiciliado, na Rua Camilo Campana, 152, Jardim São Domingos, na cidade de Ariranha/SP.

IMÓVEL: NÃO RESIDENCIAL, localizado no perímetro urbano, na Rua José Afonso de Moraes, n.º. 170, Parque Industrial Comendador Virgulino de Oliveira, CEP: 15.961-164, para ser estabelecida a Sede da Assistência Social e do CRAS, bem como localidade para estacionamento dos veículos do Departamento Municipal de Educação, tais como carros, micro-ônibus, ônibus, vans, etc.

LOCADORA e LOCATÁRIO, tem entre si justo e contratado, na melhor forma de direito a locação do imóvel supra mencionado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 - DO - PRAZO

1.1 - O prazo do presente Contrato é de **12 (doze)** meses a começar em **21/07/2025**, cessando a locação de pleno direito em **21/07/2026** data em que findo o prazo deste Contrato, e não convindo às partes a sua renovação, o imóvel será restituído pelo **LOCATÁRIO** completamente desocupado e no mesmo estado em que encontrou, vinculando-se a entrega das chaves a comprovação dos pagamentos dos aluguéis, consumo de água e luz, quando, após feita a “vistoria” do imóvel, será considerada extinta a locação da quitação pelo **LOCATÁRIO** ou seu representante.



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

2 – DO ALUGUEL

2.1 – O aluguel mensal é de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais), cujo valor total do Contrato é de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), e que **LOCATÁRIO** se obriga a pagar até o dia 10 de cada mês a **LOCADORA**, o mês subsequente ao vencido.

2.2 - O valor ajustado a título de locatício deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** a **LOCADORA** no mês subsequente ao de utilização do imóvel, observada a **ordem cronológica** dos pagamentos, da qual não se enquadra o presente instrumento contratual como serviço essencial para fins de quebra, nos termos do art. 141, II e §1º, da Lei 14.133/21.

2.3. - Após o período de 12 (doze) meses e sendo prorrogada a vigência do instrumento contratual até o limite previsto pelos arts. 105 e 108 da Lei 14.133/21, o valor estabelecido para fins de aluguel será reajustado pelo IGP-M/FGV, nos termos do art. 92, V da referida Lei.

3 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1 – O aluguel do imóvel será regido pela seguinte dotação orçamentária:

02 – PREFEITURA MUNICIPAL
0202 – DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
04 123 0002 2017 0000 – Manut das Atividades de Administração e Finanças
3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA
110.000 – GERAL
FICHA - 047

4 – DA CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO

4.1 - A **LOCADORA** é obrigada a manter por sua própria conta, em perfeito estado de conservação e limpeza o imóvel locado e em perfeito estado de uso e funcionamento os respectivos aparelhos sanitários e de iluminação, instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, pintura, vidraças e mármores, fechaduras, chaves, pias, torneiras, banheiros, ralos e demais acessórios e em perfeito estado, para assim restituí-los quando rescindido o Contrato. A **LOCADORA** não deverá fazer quaisquer modificações nas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias do imóvel.



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

4.2 - A *LOCADORA*, competirá, unicamente, a realização de obras que importem na segurança do imóvel, devendo o *LOCATÁRIO* ao ter conhecimento de qualquer indício de que a mesma esta ou pode vir a ser comprometida, comunicar o *LOCATÁRIO* com antecedência e por escrito.

5 - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

5.1 - O *LOCATÁRIO* poderá realizar modificações ou reparos no imóvel a fim de atender às suas necessidades, ficando vedada a descaracterização ou modificações de natureza estrutural que possam vir a comprometer a segurança e utilização do imóvel.

5.2 - O *LOCATÁRIO*, desde já faculta a *LOCADORA* ou a seu preposto, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender necessário. Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos nos aparelhos e instalações do imóvel, a *LOCADORA*, notificará o *LOCATÁRIO*, no prazo de 05 (cinco) dias proceder o conserto ou reparo necessário. Não cumprida essa notificação, a *LOCADORA*, mandará executar o serviço por pessoa de sua livre escolha, ficando desde já autorizado a incluir os respectivos gastos e encargos, na locação no mês que forem realizados os serviços prestados.

5.3 - Toda e qualquer benfeitoria porventura realizada no imóvel e que venha a se incorporar, seja qual for sua natureza (**necessária, útil ou voluptuária**), conferirá ao *LOCATÁRIO* o direito de retenção ou indenização, sendo este aplicável ao final do instrumento contratual, devidamente atualizado pelo IPCA, desde a data do dispêndio.

5.4. - As benfeitorias de natureza útil e necessária serão de exclusiva responsabilidade da *LOCADORA*, podendo o *LOCATÁRIO* vir a realizar e, conseqüentemente, deduzir o montante aplicado do valor da locação, sendo tal questão inaplicável no que se refere a benfeitorias voluptuárias.

6 – DA FINALIDADE

6.1 - É vedado o uso do imóvel locado para qualquer outro fim que não seja para o funcionamento Sede da Assistência Social e do CRAS, bem como localidade para estacionamento dos veículos do Departamento Municipal de Educação, tais como carros, micro-ônibus, ônibus, vans, etc.

6.2 - A gestora responsável pelo Contrato é a Senhora INGRID AYUSSO TEIXEIRA NEVES DA SILVA, CPF nº. 293.692.178-35, Diretora de Assistência



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

Social, a fiscal do Contrato é a Senhora IZILDINHA DE LOURDES BENETTI ALVES, CPF: 121.585.258-43, Diretora de Educação.

7 – DAS TRANSFERÊNCIAS OU SUBLOCAÇÕES

7.1 - O *LOCATÁRIO*, não poderá ceder ou transferir a locação nem sublocar ou emprestar o imóvel, total ou parcialmente, sem o prévio consentimento por escrito da *LOCADORA* ou de seu representante legal.

7.2 - Havendo regulamento especial para o imóvel locado, imposto pela administração ou por convenção condominial, o *LOCATÁRIO*, se obriga a observá-lo integralmente, não podendo de qualquer forma infringir as normas referentes ao direito de vizinhança.

8 – DOS ENCARGOS CONTRATUAIS

8.1 - Será exclusivamente de responsabilidade do *LOCATÁRIO*, o pagamento dos encargos de qualquer espécie devidos em razão deste Contrato, entendendo-se por encargos as despesas de preenchimento do mesmo, seu registro se for necessário e reconhecimento de firmas, tais pagamentos deverão ser feitos antes da entrega das chaves.

9 – DA ÁGUA - LUZ - ESGOTO – TELEFONE

9.1 - As despesas de consumo de água, luz, esgoto e telefone, correrão por conta do *LOCATÁRIO*, o qual será responsável pelo pagamento de tais utilidades até a entrega das chaves, obrigando-se no ato, a entregar os comprovantes de pagamentos, conforme estabelecido na cláusula 1ª deste Contrato.

9.2 - O *LOCATÁRIO* fica obrigado no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente Contrato.

10 – DOS IMPOSTOS E TAXAS

10.1 - Os pagamentos das taxas (lixo) e impostos (IPTU) incidentes ou que vierem a incidir sobre o imóvel locado, a partir da vigência deste Contrato, será de responsabilidade do *LOCATÁRIO*, ou seja, o proprietário do imóvel.



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

11 – DA RENÚNCIA DE PREFERÊNCIA

11.1 - Não tendo interesse algum na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento contratual, o LOCATÁRIO, desde já, manifesta renúncia ao direito de preferência de que trata o art. 27 da Lei 8.245/91, sendo garantida sua permanência no imóvel até o termo final do instrumento contratual, independentemente da alienação imobiliária pela LOCADORA.

12 – DA RESCISÃO UNILATERAL

12.1 - Fica estipulada a multa de 01 (UM ALUGUEL), na época da Rescisão Contratual à parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade, consoante Artigo 4º da Lei 8.245/91 e Artigo 413 do Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10.01.2002.

12.2 – No caso de rescisão antecipada porventura promovida pelo LOCATÁRIO, fica estabelecida multa equivalente a 1 (um) aluguel, apurada proporcionalmente na forma do art. 4º da Lei do Inquilinato

13 – DOS EXPLOSIVOS E INFLAMÁVEIS

13.1 - O LOCATÁRIO, obriga-se a não manter no imóvel que lhe é dado em locação, estoque de substâncias que possam afetar a segurança, substâncias estas, assim consideradas como inflamável de eminente periculosidade ou de provável auto combustão, exceto botijão de gás de uso caseiro, usado nas obrigações caseiras.

14 – DAS ÁRVORES E JARDINS

14.1 - Existindo, no terreno do imóvel locado, árvores, frutíferas ou não, estas não poderão ser cortadas em nenhuma hipótese, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, o qual autoriza desde já que se processem as podas necessárias nas ocasiões próprias. Havendo jardim será de obrigação do LOCATÁRIO, cuidá-lo convenientemente.

15 – DA MAJORAÇÃO DO ALUGUEL

15.1 - Decorrido prazo de duração do presente Contrato, independente de sua reforma ou renovação, o valor do aluguel, consoante na cláusula 2ª, será



MUNICÍPIO DE ARIRANHA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

reajustado de acordo com o índice previsto, na mesma ou fornecido pelo Governo Federal em substituição legal.

15.2 - Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação do presente Contrato, as partes se “NOTIFICARÃO” mutuamente, com antecedência nunca inferior a 30 (trinta) dias. Findo este prazo, considera-se como desinteresse para o *LOCATÁRIO* em continuar no prédio locado, devendo o mesmo entregar as chaves para a *LOCADORA* ou seu representante legal, no dia do vencimento deste Contrato.

15.3 - Havendo acordo entre as partes, em reformar ou renovar o presente Contrato, simples termo de prorrogação, prevalecendo todas as cláusulas e condições impostas no presente Contrato.

16 – DO FORO

16.1 - Fica eleito o foro da Comarca de Santa Adélia (SP), com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, independente do domicílio dos contratantes, para todo e qualquer procedimento judicial decorrente deste Contrato.

E por assim terem ajustado e contratado, assinam a presente em 03 (três) vias de igual teor, com a assinatura das testemunhas abaixo descritas.

Ariranha, 21 de julho de 2025.

LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARIRANHA
EMERSON ANTONIO TROVÓ

LOCADORA:

DALA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP
CARLOS EDUARDO BRIGUENTI

TESTEMUNHAS: