



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

TERMO DE CONTRATO Nº 01/2025

PROCESSO Nº 03/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 01/2025

OBJETO: ALUGUEL DE IMÓVEL PARA ATENDER OS SERVIÇOS DO PROCOM, SEBRAE, BANCO DO POVO, DETRAN, PAT (PONTO DE APOIO AO TRABALHADOR), CARTÓRIO ELEITORAL, VIGILÂNCIA SANITÁRIA E OS DEPARTAMENTOS DE DESENVOLVIMENTO, HABITAÇÃO E OS SETORES DE TRIBUTOS E FISCALIZAÇÃO DE

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: CAMILO ZANCHETTA, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 12.677.209-5 SSP-SP e do CPF nº 011.802.248-25, residente e domiciliado na Rua Campos Salles, nº 210, Centro, na cidade de Bofete - SP, CEP: 18590-000.

LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOFETE, CNPJ 46.634.143/0001-56, localizada na Rua Nove de Julho nº 290 – centro - estado de São Paulo, Cep 18590-000, representada por seu Prefeito EUGÊNIO CARLOS ALVES, brasileiro, casado, servidor público estadual, portador da cédula de identidade RG nº 27.728.284-6 SSP/SP e do CPF nº 258.413.588-47, residente e domiciliado em Bofete – SP, Rua Vereador José Jacinto, 72, Conjunto Habitacional Nossa Senhora da Pidade.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente contrato de locação de imóvel comercial, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. Um prédio comercial com uma área de aproximadamente 210,0m², denominado “Loja 11”, localizado de frente para rua Rua Humberto Cassetari, nº 337, centro, na cidade de Bofete - SP, CEP 18.590-071, cadastrado em área maior junto a Prefeitura Municipal de Bofete sob o nº 012775004001000110.

Parágrafo primeiro. Faz parte da presente locação, o prédio/ponto comercial acima citado, não sendo devido qualquer tipo de indenização futura relativamente a melhoramentos efetuados e ao ponto comercial, quando do encerramento do presente instrumento.

Parágrafo segundo. O imóvel locado é seminovo, encontra-se com suas obras prontas e em bom estado de conservação, e deverá ser restituído da mesma forma, quando do encerramento do presente instrumento, tudo conforme descrição abaixo:



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

- a) Pintura com tinta Suvinil, cor palha nas paredes, teto de gessos com cor branco;
- b) Metais (torneiras; registros, etc..), da marca Deca;
- c) Piso de granilite;
- d) Lavatórios e pia de cozinha de granito;
- e) Portas e fachadas externas, feitas com vidros temperados linha Gold, e portas internas de madeira.

DA DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2ª. O presente contrato de locação terá o início de sua vigência em 15/01/2025 e término em 14/01/2029, ou seja, vigorará pelo prazo de **04 (quatro)** anos, podendo ser renovado pelo mútuo interesse das partes. A assinatura deste instrumento em data posterior ao início de sua vigência terá efeitos retroativos, nos termos do código civil para a locação entre imóveis e do art. 74 da lei 14.133/21.

DOS VALORES DO CONTRATO

Cláusula 3ª. O **LOCADOR** aluga a **LOCATÁRIA**, o imóvel objeto descrito na cláusula primeira, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)** por mês, devendo ser pago mensalmente, com vencimento do primeiro aluguel em **15/02/2025**, e demais vencimentos no mesmo dia dos meses subsequentes.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** pagará o aluguel mensalmente e diretamente ao **LOCADOR**, através de transferência bancária para a conta corrente do Banco Santander, agência 0517 – Bofete, conta 01001142-4, em nome do Locador, ou, mediante pagamento de Boleto Bancário emitido pelo **LOCADOR** e disponibilizado ao **LOCATÁRIO** por qualquer meio físico ou eletrônico.

DA INADIMPLÊNCIA

Cláusula 4ª. A impontualidade no pagamento do valor de aluguel descrito na cláusula 3ª, no dia estipulado, acarretará multa de 10% (dez por cento) mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e correção monetária pelo índice IPCA, bem como as despesas de cobrança e honorários de advogados fixados a base de 20% (vinte por cento), sobre o montante devido.

Parágrafo 1º. O atraso do aluguel mensal por mais de 30 (trinta) dias do prazo estabelecido para sua quitação, poderá ensejar em ação de rescisão de contrato, com despejo imediato, sem prejuízo da multa estipulada na cláusula 18º, mais juros e correções acima citados.

Parágrafo 2º. O aceite do **LOCADOR** em receber o aluguel em cheque constitui mera liberalidade deste, e, somente dará o direito à quitação dos aluguéis após a compensação bancária da cártula. Ocorrendo a falta de compensação por qualquer



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

motivo, e se a regularização ocorrer após o prazo de vencimento da parcela, será cobrado os acréscimos previstos acima, ou acrescidos no aluguel seguinte.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

Cláusula 5ª. O Valor do aluguel será corrigido anualmente pelo índice IPCA-E, acumulado dos últimos 12 (doze) meses, ou por outro índice que o substitua, em relações proporcionais.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 6ª. Todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel objeto da presente locação, em especial, IPTU, e concessionárias, decorrentes do consumo de energia elétrica, água e esgoto, entre outras, ficarão a partir da data de assinatura do presente contrato sob a responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo 1º. As contas de concessionárias de água e luz, (Sabesp código 10513987/43 e CPFL código 4002583856), deverão ser obrigatoriamente transferidas para o nome da **LOCATÁRIA**, no prazo máximo de 30 dias após a assinatura deste contrato.

Parágrafo 2º. O pagamento das despesas de que tratam essa cláusula, deverão ser comprovadas mensalmente pela **LOCATÁRIA**, na data do pagamento dos aluguéis, apresentando-as diretamente ao **LOCADOR**.

Cláusula 7ª. Fica facultado ao **LOCADOR**, cobrar da **LOCATÁRIA** toda e qualquer despesa que tenha incidido sobre o imóvel objeto descrito na Clausula 1ª, durante a vigência do presente contrato, e que ainda estejam pendentes de pagamento, utilizando-se para isso de todas as vias legais.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 8ª. Toda e qualquer alteração no imóvel objeto do presente contrato, no que tange a estrutura física, deverá ser precedida de aprovação do **LOCADOR**, sendo que, as benfeitorias úteis e necessárias à conservação, realizadas pela **LOCATÁRIA**, são incorporadas ao imóvel sem direito a indenizações ou restituições.

Cláusula 9ª. Fica reservado ao **LOCADOR** o direito de vistoriar a área ora locada sempre que achar conveniente, desde que, previamente comunicado a **LOCATÁRIA**, e, em horário comercial.



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

Cláusula 10ª. Todas as exigências, normas e posturas, municipais, estaduais e federais, assim como toda e qualquer exigência feita por entes públicos ou suas autarquias, para o desenvolvimento da atividade exercida no estabelecimento comercial ora locado, é de inteira e exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, devendo satisfaze-las integralmente.

Cláusula 11ª. É vedado a **LOCATÁRIA** transferir, subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel ora locado sem consentimento expresso do **LOCADOR**, sob pena de caracterizar seu descumprimento contratual, ensejando multa contratual e a consequente rescisão do presente contrato.

Cláusula 12ª. Fica a critério da **LOCATÁRIA**, adaptar o imóvel locado para o desenvolvimento da atividade comercial que entender pertinente, desde que, as adaptações sejam aprovadas pelo **LOCADOR** e não prejudiquem o imóvel objeto da locação, ficando sob a inteira e exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento das custas e despesas decorrentes da citada adaptação.

Cláusula 13ª. O imóvel, objeto desse contrato, destina-se exclusivamente ao **uso comercial**, não podendo ser mudada sua destinação sem o prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

Cláusula 14ª. Fica reservado a **LOCATÁRIA** o direito de preferência para adquirir o imóvel locado em hipóteses de venda nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91 em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo 1º. Havendo a venda do imóvel a terceiros, o **LOCADOR** e seus sucessores ficam obrigados a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, sub-rogando o novo proprietário no cumprimento deste contrato em todas as suas condições e cláusulas.

Parágrafo 2º. Havendo a venda do imóvel a terceiros fica reservado a **LOCATÁRIA** o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o prédio.

Cláusula 15ª. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter em perfeitas condições de higiene, iluminação e conservação o imóvel locado, sob pena de arcar com os custos das devidas reparações.

Cláusula 16ª. Não havendo interesse na renovação deste contrato, a parte desinteressada na renovação deverá comunicar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de seu vencimento.

DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

Cláusula 17ª. Conforme disposições constantes deste instrumento, no término do contrato, a **LOCATÁRIA** se obriga a entregar o imóvel devidamente desocupado, devendo as instalações estarem no estado em que as recebeu, salvo desgastes pelo uso normal e ação do tempo, quando será feita vistoria para verificação do estado em que se encontra, e a entrega final das chaves.

Parágrafo único. Na mesma data da entrega do imóvel locado, a **LOCATÁRIA** deverá imediatamente quitar os débitos existentes, no que tange ao aluguel, impostos e taxas descritas na Cláusula 6ª, juntamente com as eventuais obrigações descritas na Cláusula 10ª, do presente instrumento, devidamente comprovadas com apresentação dos recibos de pagamento e os termos das eventuais obrigações, sob pena de ação judicial para obrigar seu cumprimento.

DO ARREPENDIMENTO E DA RESCISÃO

Cláusula 18ª. O descumprimento de qualquer cláusula do presente instrumento poderá ensejar a rescisão deste contrato, se assim desejar a parte lesada, sujeitando o infrator ao pagamento de multa no valor correspondente a 02 (dois) meses de aluguel a título de cláusula penal, em favor da parte lesada, devendo arcar, ainda, com as respectivas despesas judiciais, extrajudiciais e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento), que se fizerem necessários.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 19ª. Para todos os fins e efeitos de direito, as partes declaram aceitar o presente contrato de locação de imóvel comercial, em seus expressos termos, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores legais ao seu bem e fiel cumprimento.

Cláusula 20ª. O presente contrato de locação de imóvel comercial é celebrado sob condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvados os casos de rescisão decorrente de decisão judicial.

DO FORO

Cláusula 21ª. As partes elegem o foro da Comarca de Porangaba - SP, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões diretas e indiretas que decorram do presente contrato de locação de imóvel comercial, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.



Prefeitura Municipal de Bofete

CNPJ 46.634.143/0001-56

Rua Nove de Julho, 290 – Centro – Bofete/SP – CEP 18590-049

www.bofete.sp.gov.br

Bofete - SP, 15 de janeiro de 2025.

LOCADOR: _____

CAMILO ZANCHETTA
CPF nº 011.802.248-25

LOCATÁRIA: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOFETE
EUGÊNIO CARLOS ALVES - PREFEITO

Testemunha 1: _____

Nome/Rg: GILSON JOSÉ DE CAMARGO - Rg 26717570-X

Testemunha 2: _____

Nome/ Rg: