



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 16/2025

PROCESSO Nº 43/2.025

INEXIGIBILIDADE Nº 07/2.025

OBJETO: ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO PARA ATENDER AO DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES AMBULATORIAIS DE SAÚDE ORIUNDAS DO PROGRAMA “ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA” - ESF

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORES: VALDECIR JOSÉ SAONCELLA, portado da cédula de RG nº 12.542.330-5 SSP/SP e do CPF nº 032.304.438-70, brasileiro, maior, empresário, residente e domiciliada na Avenida Cipriano Rodrigues nº 200, apto. 83 C, Vila Formosa, São Paulo/SP, e **VALDIR APARECIDO SAONCELLA**, portador da cédula de RG nº 11.005.656 SSP/SP e do CPF nº 940.035.998-53, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua dos Estudantes nº 242, conjunto 116, Liberdade, São Paulo/SP.

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. – LOCAÇÃO DE IMÓVEL - O imóvel possui garagem, com portão eletrônico, para 4 (quatro) carros, conta com 4 (quatro) suítes, um banheiro social, sala decorada com rack, TV e sofá, cozinha (armários integrantes ao imóvel), copa, despensa com armários, área de serviço com armários, churrasqueira, fogão a lenha, forno a lenha e forno de pizza, capela, piscina com motor em pleno funcionamento, quintal e pomar, cujos cômodos serão destinados a servirem como consultórios, sala de vacina, sala de procedimento, recepção e reuniões administrativas. Sendo que 3 (três) dos banheiros



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

serão destinados a servirem ao público feminino, masculino e de pessoas com deficiência separadamente, espaço externo apropriado para atividades de educação em saúde preventiva e atividades em grupo para públicos específicos, como hipertensos, diabéticos, gestantes, entre outros. O imóvel está localizado à Rua Apolinário Alves, 124, Centro, Bofete.

§ 1º - Faz parte da presente locação, o imóvel acima citado, não sendo devido qualquer tipo de indenização futura relativamente a este ponto comercial, quando do encerramento do presente instrumento.

§ 2º - O imóvel locado é usado, encontra-se com suas obras prontas e em adequado estado de Conservação. As fotos que comprovam o estado o imóvel farão parte integrante do presente contrato e servirão como base na restituição, devendo o imóvel ser devolvido da mesma forma, quando do encerramento do presente instrumento, como segue:

DA DURAÇÃO DO CONTRATO:

Cláusula 2ª. - O presente termo de locação terá o início de sua vigência em 01/02/2025 e término em 01/02/2026, ou seja, vigorará pelo prazo de **01 (um)** ano, podendo ser renovado pelo mútuo interesse das partes, conforme art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. 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.

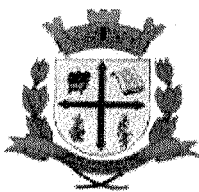
DOS VALORES DO CONTRATO:

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), devendo ser pago mensalmente até o 15º dia corrido subsequente ao usufruto do imóvel.

§ 1º. A **LOCATÁRIA** pagará o aluguel mensalmente e diretamente ao **LOCADOR VALDIR APARECIDO SAONCELLA**, mediante depósito na Conta Corrente 00127-0, Agência 3740, Banco Itaú.

§ 2º. A **LOCATÓRIA** reserva-se ao direito de prover a retenção de 4,8% concernente a IRRF nos pagamentos mensais aos **LOCADORES**, conforme Decreto Municipal nº 3.244/2023.

DA INADIMPLÊNCIA:



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 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 INPC, bem como as despesas de cobrança e honorários de advogados fixados a base de 20% (vinte por cento), sobre o montante devido.

§ 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 clausula 18º, mais juros e correções acima citados.

§ 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 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:

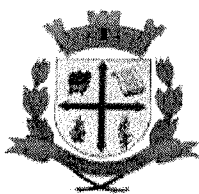
Cláusula 5ª. - O Valor do aluguel será corrigido anualmente pelo índice IGPM/FGV, acumulado dos últimos 12 (doze) meses, ou por outro índice que o substitua, em relações proporcionais.

DAS OBRIGAÇÕES:

Cláusula 6ª. - Todos os tributos de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel objeto da presente locação ficarão a partir da data de assinatura do presente contrato sob a responsabilidade exclusiva do **LOCADOR**; enquanto as tarifas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e esgoto ficarão a partir da data de assinatura do ajuste sob a responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo único - 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.



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

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.

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 satisfazê-las integralmente.

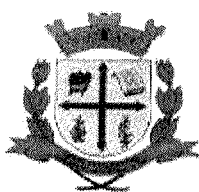
Cláusula 11ª. É vedado a **LOCATÁRIA** transferir, subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel ora locado sem consentimento expresso do **LOCADOR**, sob pena de caracterizar seu descumprimento contratual, ensejando multa contratual e a consequente rescisão do presente contrato.

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.

§ 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



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

cumprimento deste contrato em todas as suas condições e cláusulas.

§ 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:

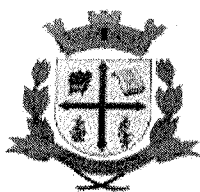
Cláusula 17ª. Conforme disposições constantes deste instrumento, no término do contrato, a **LOCATÁRIA** se obriga a entregar o imóvel devidamente desocupado, devendo as instalações estarem no estado em que as recebeu, conforme § 2ª da Cláusula 1ª, salvo desgastes pelo uso normal e ação do tempo, quando 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:



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 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.

Cláusula 21ª. Como condição para celebração e efeitos legais do presente contrato, a LOCATÁRIA proverá, através de seu corpo técnico, laudo de vistoria de locação de imóvel, constando o estado exato de conservação e funcionamento do prédio locado.

DO FORO

Cláusula 22ª. 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 formato digital/ eletrônico para todos os efeitos legais.

Bofete, 30 de janeiro de 2.025.

Documento assinado digitalmente
gov.br VALDECIR JOSE SAONCELLA
Data: 07/02/2025 12:31:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

VALDECIR JOSÉ SAONCELLA
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
gov.br VALDIR APARECIDO SAONCELLA
Data: 07/02/2025 12:23:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

VALDIR APARECIDO SAONCELLA
LOCADOR

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOFETE
EUGÊNIO CARLOS ALVES – PREFEITO
LOCATÁRIO