

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 76/2025

PROCESSO Nº 179/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 12/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA PRAÇA DA MATRIZ, Nº 131, CENTRO, BOFETE/SP, CEP 18590-017, COM ÁREA EDIFICADA TOTAL DE 80,0 M², DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO MUNICIPAL, EM RAZÃO DA DESOCUPAÇÃO DO PRÉDIO ATUALMENTE UTILIZADO, OBSERVADAS AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE, LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA, ESTRUTURA FÍSICA COMPATÍVEL, PÉ-DIREITO ELEVADO E DISPONIBILIDADE DE SISTEMA DE ENERGIA SOLAR, CONFORME JUSTIFICATIVAS CONSTANTES NO PROCESSO ADMINISTRATIVO.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: MÁRCIO PRUDENCIANO VIEIRA, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.341.673-2 SSP-SP e do CPF nº 269.502.618-88, residente e domiciliado na Praça da Matriz, nº 131 A, Centro, na cidade de Bofete - SP, CEP: 18.590-017.

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, localizado na Praça da Matriz, nº 131, Centro, CEP 18590-017, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Bofete sob o nº 0139580008010000110.

Marcio P. Vieira



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

Parágrafo primeiro. O imóvel locado encontra-se e em bom estado de conservação, e deverá ser restituído da mesma forma, quando do encerramento do presente instrumento, conforme relatório fotográfico anexo.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

1	PREFEITURA MUNICIPAL DE BOFETE
02	PODER EXECUTIVO
02 03	DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
02 03 04	COMPRAS, ALMOXARIFADO E LICITAÇÃO
04	Administração
04 122	Administração Geral
04 122 0011	COMPRAS, ALMOXARIFADO E LICITAÇÃO
04 122 0011 2058 0000	MANUT. DO COMPRAS, ALMOXARIFADO E LICITAÇÃO
069 3.1.90.13.00	OBRIGAÇÕES PATRONAIS
	0.01.00-110 000 1.501

DA DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2ª. O presente contrato de locação terá o início de sua vigência em 16/06/2025 e término em 16/06/2026, ou seja, vigorará pelo prazo de **01 (um)** 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

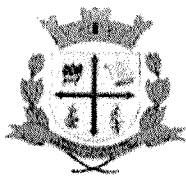
Cláusula 3ª. O **LOCADOR** aluga a **LOCATÁRIA**, o imóvel objeto descrito na cláusula primeira, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** por mês, devendo ser pago mensalmente, com vencimento do primeiro aluguel em **16/07/2025**, e demais vencimentos no mesmo dia 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 Bradesco, agência 0201, conta 57974-2, 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.

Marcio R. Pereira



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

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 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, com exceção do **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**, que é de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR**, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA** a partir da data de assinatura do presente contrato. As despesas com concessionárias, decorrentes do consumo de energia elétrica, água e esgoto, entre outras, serão integralmente custeadas pela **LOCATÁRIA**, sendo vedado à administração pública o pagamento de tributos incidentes sobre propriedade privada, conforme determina a legislação vigente.

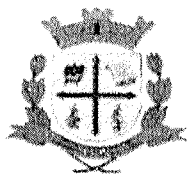
Parágrafo 1º. As contas de concessionárias de água e luz, (Sabesp código 0869644599 e CPFL código 5803837), deverão ser obrigatoriamente transferidas para o nome da **LOCATÁRIA**, no prazo máximo de 30 dias após a assinatura deste contrato.

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 Cláusula 1ª, durante a vigência do presente contrato, e que ainda estejam pendentes de pagamento, utilizando-se para isso de todas as vias legais.

Cláusula 8ª – Compensação em Caso de Inadimplemento do IPTU
Na hipótese de inadimplemento do parcelamento das dívidas de **Imposto Predial e**

Marcos P. Pereira



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

Territorial Urbano (IPTU) incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato, o valor correspondente às parcelas em atraso será compensado mediante desconto proporcional na remuneração devida a título de aluguel, até a integral quitação do débito. A compensação ocorrerá de forma automática e prioritária, respeitando os limites legais aplicáveis, sem prejuízo de outras medidas cabíveis para a regularização da situação.

Cláusula 9ª – Benfeitorias e Remoção de Melhorias

Quaisquer benfeitorias, reformas ou adequações a serem realizadas no imóvel objeto do presente contrato deverá ser previamente acordadas entre as partes, mediante autorização expressa e formal da **LOCADORA** e da **LOCATÁRIA**, especialmente quando envolverem recursos públicos.

Parágrafo Único. Na hipótese de os investimentos realizados pela **LOCATÁRIA** não serem compensados ou deduzidos proporcionalmente do valor da locação, a **Prefeitura Municipal de Bofete** poderá proceder à remoção das benfeitorias ao término do contrato, desde que tal remoção não comprometa a estrutura física do imóvel. A retirada das melhorias deverá ser executada de modo a preservar a integridade do bem locado, sem causar ônus ao **LOCADOR**, garantindo a adequada aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da economicidade e eficiência, estabelecidos no artigo 37 da Constituição Federal, e prevenindo o enriquecimento sem causa, resguardando, assim, o adequado aproveitamento dos investimentos públicos.

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.

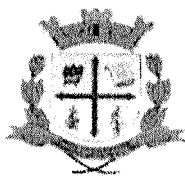
Cláusula 10ª. Todas as exigências, normas e posturas, municipais, estaduais e federais, assim como toda e qualquer exigência feita por entes públicos ou suas autarquias, para o desenvolvimento da atividade exercida no estabelecimento comercial ora locado, é de inteira e exclusiva responsabilidade da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

Marcio P. Vieira

up



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

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

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

Marcio P. Vieira

up



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 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.

Bofete - SP, 16 de junho de 2025.

LOCADOR:

MÁRCIO PRUDENCIANO VIEIRA

CPF nº 269.502.618-88

LOCATÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOFETE
EUGÊNIO CARLOS ALVES - PREFEITO



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

Testemunha 1: _____
Nome/Rg:

Testemunha 2: _____
Nome/ Rg: