Cristina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE SUPRIMENTOS
Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 - Vila Nova| Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Telefone: (11) 4143-7600 | licitacoes@itapevi.sp.gov.br

MINUTA DE CONTRATO Nº 46/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

"TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO VITÓRIA COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA. E DE OUTRO O MUNICÍPIO DE ITAPEVI POR MEIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO NA QUALIDADE DE LOCADOR E LOCATÁRIO, RESPECTIVAMENTE PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM."

Pelo presente instrumento, de um lado, **MUNICÍPIO DE ITAPEVI**, inscrito no CNPJ sob o nº 46.523.031/0001-28, situado à Rua Agostinho Ferreira Campos, nº 675, Vila Nova Itapevi, Itapevi - SP, CEP: 06693-120, neste ato representado por sua Secretária Municipal da Educação, Eliana Maria da Cruz Silva, inscrita no CPF/MF: 054.770.628-60, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro **VITÓRIA COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 04.826.276/0001-84, com endereço na Rua São Judas Tadeu, 85 – Parque Santo Antônio - Itapevi/SP – CEP: 06663-390, telefone: (11) 4142-4413/4143-0494, e-mail: denis@vitoriacomvisual.com.br, neste ato representado por seu Representante Legal, Denis Rodrigues de Lima, inscrito no CPF/MF sob o nº 338.450.148-90, residente à Rua dos Pereiras, nº 100, Parque Santana, Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06515-080, doravante denominado LOCADOR, tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo SUPRI 136/2024 e com base na Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua São Judas Tadeu, 179 – Lote 04 – Quadra 03 – Parque Santo Antônio – Itapevi/SP, com a finalidade de implantação de Escola de Ensino Infantil em Tempo Integral.

1.2. O presente instrumento celebrado em decorrência de procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento, instruído através dos autos do Processo Administrativo SUPRI 136/2024.

2. CLÁUSULA SEGUNDA- DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste contrato, bem como dos autos do processo administrativo;

2.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

2.1.3. Garantir, durante a locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

2.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

2.1.8. Entregar o objeto do presente contrato dentro do prazo constante neste Contrato;

2.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições (jurídicas e regularidade fiscal) e qualificações exigidas no processo de inexigibilidade;

2.1.10. Providenciar o registro do Contrato de Locação de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

2.1.11 Possuir o auto de vistoria do corpo de bombeiros - AVCB.

2.1.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação de documentação correspondente;

2.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício (por exemplo: obras e reformas, pinturas de fachadas, instalação de equipamentos, etc.), quando for o caso.

2.1.14. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato e Processo Administrativo;

2.1.15 Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Contrato e Processo Administrativo que o integra;

2.1.16. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

2.1.17. Informar à Secretaria Municipal de Educação, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

2.1.18. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste contrato e do processo de inexigibilidade;

2.1.19. Pagar as despesas decorrentes de impostos, taxas e contribuições de melhoria, bem como, arcar com as despesas decorrentes de IPTU;

2.1.20. No prazo máximo de 90 dias (noventa) dias, contados da assinatura do presente instrumento contratual, fica convencionado que o LOCADOR deverá apresentar o documento de CRE - Certificado de Regularidade de Edificação, na Secretaria de Educação, sob pena de suspensão dos pagamentos dos respectivos. Este prazo poderá ser prorrogado mediante solicitação fundamentada aceita expressamente pelo LOCATÁRIO.

1.1.21. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

3. CLÁUSULA TERCEIRA- DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:

3.1.1. Pagar o Aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulados neste Contrato;

3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo nas condições que o recebeu;

3.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documentos de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações de uso normal;

3.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como eventuais turbações de terceiros;

3.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito de abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

3.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para casos de simples adequações no layout, como remanejamento de instalações de divisórias, portas e interruptores;

3.1.8. Entregar ao LOCADOR, os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

3.1.10. Acompanhar e fiscalizar, através da Secretaria Municipal de Educação, a execução do objeto deste Contrato;

3.1.11. Pagar as despesas referentes às contas de consumo, tais quais, água e esgoto, energia elétricas e CIP - Contribuição para a Iluminação Pública;

3.1.12. Cumprir com todas as exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive as relativas ao Departamento de Saúde e Higiene do Trabalho, se for o caso, quando tratar-se de exigências vinculadas a atividade do LOCATÁRIO.

3.1.13. Efetuar a juntada aos autos do Processo Administrativo que integra o presente Contrato, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e o artigo 578 do Código Civil;

4.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.2. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.2.1. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como, biombos, cofre constituído, ar condicionado, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria.

4.3. Finda a locação será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria da entrega, salvo os desgastes ou deteriorações decorrentes de uso normal.

4.4. Fica o LOCADOR responsável pela reforma e adequação do imóvel, bem como eventuais adaptações observadas na vistoria do imóvel, conforme Relatório de Avaliação do Imóvel, arcando com todas as despesas decorrentes da obra em questão e sob supervisão da Secretaria de Educação.

5. CLÁUSULA QUINTA- DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal a ser pago a título de aluguel do presente instrumento é de **R$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais).**

6. CLÁUSULA SEXTA- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOSE FORMA DE PAGAMENTO

6.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

NUMERO	ORGÃO	ECONOMICA	FUNCIONAL	AÇÃO	FONTE	C.APLIC.
00439	11.02.00	3.3.90.39.10	12 365 0011	2002	01	2120000
00862	11.04.00	3.3.90.39.10	12 365 0011	2002	02	2730000

6.2. O aluguel vencerá no dia 01 de cada mês, podendo ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês posterior ao mês vencido, ao LOCADOR, ou a quem este por escrito indicar.

a) Salvo disposição escrita em contrário por parte do LOCADOR, o aluguel será pago através de depósito bancário, na **Caixa Econômica Federal – Agência 4353 – Operação 003 – Conta Corrente 154-1**.

b) Se o aluguel e demais encargos forem pagos através de cheque sua quitação ficará condicionada a compensação do mesmo.

6.3. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do LOCATÁRIO, geram ao LOCADOR direito à juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, sobre a importância devida, além de correção monetária com base nos índices previstos presente Contrato.

6.4. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

6.5. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevindo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA- DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, sendo que, na falta deste, por comum acordo, outro índice legal que atenda a real recomposição do valor da moeda, contados da data de início de vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou a data do último reajuste, para os subsequentes;

7.1.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data da prorrogação contratual, ocorrerá à preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste Contrato.

7.2. A Administração deverá assegurar que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

8. CLÁUSULA OITAVA- DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O presente contrato será firmado com cláusula de vigência de 54 (cinquenta e quatro) meses, pelo período de **25 de julho de 2024 a 25 de dezembro de 2028**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos da lei.

8.2. Eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação de vantajosidade da medida para a Administração, se for o caso, mediante a realização de avaliação imobiliária.

8.3. A prorrogação do Contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

9. CLÁUSULA NONA- DA ENTREGA DAS CHAVES

9.1. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao objeto da presente locação, dar-se-á no prazo de até 2 (dois) dias, a contar da assinatura do presente instrumento.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DO TÉRMINO OU RESCISÃO DO CONTRATO

10.1. Finda a locação, o LOCATÁRIO se obriga a devolver ao LOCADOR o imóvel em questão em perfeito estado de conservação, mediante vistoria para devolução das chaves.

10.2. O imóvel deverá ser completamente desocupado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do término da vigência contratual, ou da comunicação, no caso de rescisão contratual.

10.3. O LOCATÁRIO poderá rescindir o presente Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.4. Também constitui motivo para extinção do contrato a ocorrência das hipóteses numeradas no artigo 137 da Lei 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.5. Caso por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII, do artigo 137, da Lei 14.133/2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.8. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, garantido direito de defesa, às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, bem como pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no art. 49 da Lei ne 8.245/1991, alterado pela Lei n° 12.744/2012, o no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se ao LOCATÁRIO o direito de reivindicar e haver do poder expropriante a indenização que lhe aprouver.

12.2. Se o LOCADOR necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, a LOCATÁRIA terá a sua preferência assegurada, conforme as disposições da Lei 10.406/2002.

12.3. A vigência do presente Contrato persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições.

13. DA PUBLICAÇÃO

13.1. O presente Contrato será publicado, em resumo, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Estado, dando- se cumprimento ao disposto no artigo 94, inciso II da Lei n° 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DO FORO

14.1. As questões decorrentes da utilização do presente Instrumento que não puderem ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro do Município de Itapevi- SP.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itapevi, 25 de julho de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
Eliana Maria da Cruz Silva - Secretária Municipal da Educação
CPF: 054.770.628-60
LOCATÁRIO

VITÓRIA COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA
Denis Rodrigues de Lima – Representante Legal
CPF: 338.450.148-90
LOCADOR

Testemunhas:

1. CPF. 404.802.718-28

2. CPF. 319.203.168-06

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE SUPRIMENTOS
Rua Agostinho Ferreira Campos, 675 - Vila Nova| Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120
Telefone: (11) 4143-7600 | licitacoes@itapevi.sp.gov.br

TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE/LOCATARIO: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
CONTRATADA/LOCADOR: VITÓRIA COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA
CONTRATO: 46/2024
PROCESSO: SUPRI 136/2024

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE ESCOLA DE ENSINO INFANTIL EM TEMPO INTEGRAL

1. **Estamos CIENTES de que:**

a) O ajuste acima referido estará sujeito a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) Poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, conforme dados abaixo indicados, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) Além de disponíveis no processo eletrônico, 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, em 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, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) Qualquer alteração de endereço – residencial ou eletrônico – ou telefones de contato deverá ser comunicada pelo interessado, peticionando no processo.

2. **Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Itapevi, 25 de julho de 2024.

GESTOR DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Eliana Maria da Cruz Silva
Cargo: Secretária Municipal de Educação
CPF: 054.770.628-60

Assinatura:_____

Responsáveis que assinaram o ajuste:

Pelo CONTRATANTE/ LOCATÁRIA
Nome: Eliana Maria da Cruz Silva
Cargo: Secretária Municipal de Educação
CPF: 054.770.628-60

Assinatura:_____

Pela CONTRATADA/ LOCADOR

Nome: Denis Rodrigues de Lima
Cargo: Representante Legal
CPF: 338.450.148-90

Assinatura:_____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:
Nome: Luiz Cláudio de Freitas Leite
Cargo: Secretário Municipal da Fazenda e Patrimônio
CPF: 287.561.498-32

Assinatura:_____

TERMO DE REFERÊNCIA

1.DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E QUANTIDADE

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel situado na rua São Judas Tadeu, 179 – Lote 04 – Quadra 03 – Parque Santo Antônio, no Município de Itapevi, Estado do São Paulo para sediar uma Escola de Educação Infantil em Tempo Integral para atendimento do Programa Primeiros Passos para as fases escolar de Berçário I de 0 a 11 meses , Berçário II 1 ano de idade , Maternal I 2 anos de idade e Maternal II 3 anos de idade ampliando o atendimento da Demanda existente no bairro, conforme as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

Item	Qtd	UND	Descrição	Valor Mensal	Valor Global
01	54	Meses	Locação de Prédio Comercial	R$ 26.500,00	R$ 1.431.000,00

2.NATUREZA DO OBJETO

O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóvel. com vigência contratual com período de 54 meses, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/1991.

3.JUSTIFICATIVA

A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea 'c', da Lei n.º 14.133/2021.

3.1 DAS CARACTERISTICAS DO IMOVEL

O imóvel em pretendido possui as características a seguir descritas, distribuídas em 03 pavimentos:

Pavimento térreo 175 m²

O pavimento dispõe de duas salas com aproximadamente 25 m² cada, banheiro, espaço para cozinha, área de circulação, elevador e escadas para acesso dos pavimentos superiores.

Primeiro pavimento 157,55 m²

O pavimento dispõe de duas salas com aproximadamente 35 m², banheiro, área de circulação, e elevador e escadas para acesso aos demais pavimentos.

Segundo pavimento 157,55 m²

O pavimento dispõe de duas salas com aproximadamente 35 m², banheiro, área de circulação, elevador e escadas para acesso aos demais pavimentos.

Terceiro pavimento 157,55 m²

O pavimento dispõe de duas salas com aproximadamente 35 m², banheiro, área de circulação, copa, elevador e escadas para acesso aos demais pavimentos.

4.EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

g) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

4.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCATÁRIA:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;

b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;

5. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

A locação do imóvel tem um custo/médio mensal estimado de **R$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais)**, conforme valores apurados em Laudo de Avaliação (Anexo), elaborado pela GENTECH CONSTRUCOES ESPECIALIZADAS LTDA.