

CONTRATO n.º 033/2020  
PALC n.º 015/2020  
PROTOCOLO n.º 4967/1/2020  
MODALIDADE Dispensa de Licitação, art. 29, inciso V, da Lei Federal nº 13.303/16  
VIGÊNCIA 24 (vinte e quatro) meses  
VALOR TOTAL R\$ 528.000,00 (quinhentos e vinte e oito mil reais)

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito de um lado, **URBANO - FILHOS COMÉRCIO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO LTDA. ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 52.710.902/0001-15, com sede à Rua Dr. Salles Oliveira, nº 1.008, sobreloja, Vila Industrial, Campinas/SP – CEP 13.035-270, doravante designada **LOCADORA**, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is), e de outro lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS S/A**, com sede na Rua Dr. Salles Oliveira, 1028 - Vila Industrial - Campinas/SP – CEP 13.035-270, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 44.602.720/0001-00, designada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seus representantes legais, ajustam e convencionam as obrigações e compromissos recíprocos que assumem em consonância com a Legislação vigente e suas alterações, de acordo com o protocolo nº 4967/1/2020, nos termos das cláusulas e condições que seguem:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a locação de um imóvel, prédio assobradado, próprio para comércio, situado à Rua Dr. Salles Oliveira, nº 996, 1.002 e 1.008, Vila Industrial, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.035-270, objeto da Matrícula nº 23764 perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Campinas, livre de ônus ou quaisquer dívidas, de propriedade da LOCADORA, para utilização nas atividades empresarias da LOCATÁRIA.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O prazo de vigência do contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, com início na data de 09 de dezembro de 2020 e encerramento em 09 de dezembro de 2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse de ambas as partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.2. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2.3 O imóvel poderá ser desocupado a partir do final do primeiro ano de locação, ou seja, a partir de 09 de dezembro de 2021, sem ônus ou aplicação de qualquer multa ou penalidade para a LOCATÁRIA, conforme condições da cláusula décima quarta.

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de indenizar a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados pela extinção prematura da locação.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE

3.1. A locação objeto do presente contrato tem fins estritamente comerciais, para desempenho das atividades empresariais da LOCATÁRIA.

### CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal ora convencionado é de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), e deverá ser pago, pela LOCATÁRIA todo dia 10 (dez) de cada mês, subsequente ao vencido, mediante transferência bancária para a conta corrente da LOCADORA ou emissão de cheque nominal à mesma

4.2. Caso o pagamento não ocorra até a data estabelecida nesta cláusula, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa, a razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, que será acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

4.2.1. A multa aludida e os encargos citados deverão ser solicitados pelo LOCADORA, sem o que a LOCATÁRIA não se obriga a pagá-los.

### CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE ANUAL

5.1. O reajuste do aluguel poderá ocorrer a cada 12 (doze) meses, contado a partir da assinatura do presente contrato nos termos da legislação vigente, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou do índice que vier a substituí-lo.

5.2. O reajuste somente ocorrerá se houver solicitação por escrito da LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de aplicação, sob pena de não o fazendo, o reajuste não ser aplicável. Caso a LOCADORA solicite o reajuste após a data base de aplicação, o referido reajuste será aplicado após a solicitação e de acordo com o previsto na cláusula 5.1, sem que ocorra qualquer aplicação de reajuste de forma retroativa.

5.3. A composição do índice utilizado no reajuste será calculada a partir do mês de assinatura do Contrato (inclusive) e os 11 (onze) meses seguintes e assim sequencialmente.

5.4. O reajuste será aplicado após a formalização do respectivo Apostilamento.

### CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADORA

6.1. Realizar às suas custas todas as reformas e obras que possam ser necessárias para manter a integridade e a estrutura do imóvel.

6.2. Envidar os seus melhores esforços para que a LOCATÁRIA obtenha junto às repartições públicas competentes, quaisquer alvarás, licenças ou permissões ao perfeito desenvolvimento de suas atividades no imóvel, fornecendo ou assinando requerimentos ou formulários que se façam obrigatórios para que a LOCATÁRIA obtenha as aprovações legais necessárias.

6.3. A LOCADORA deverá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- 7.1. Dar ao imóvel locado a destinação prevista neste instrumento.
- 7.2. Manter o imóvel locado, durante a vigência do período de locação, no mesmo estado de limpeza e conservação em que lhe foi entregue, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devolvendo o imóvel locado à LOCADORA, removendo os equipamentos de sua propriedade.
- 7.3. Não instalar no imóvel objeto da locação qualquer equipamento capaz de colocar em risco a estrutura do imóvel.
- 7.4. Cientificar imediatamente a LOCADORA, do recebimento de qualquer notificação, intimação, recomendação ou exigência que lhe for apresentada pelo Poder Público, desde que tal notificação ou outro ato do Poder Público tenha relação com o imóvel ou com as disposições contratuais da locação.
- 7.5. Facultar à LOCADORA a vistoria do imóvel, sempre que a mesma entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso por escrito e com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.
- 7.6. A LOCATÁRIA se obriga, a realizar seguro contra incêndio do referido imóvel no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste, mantendo-o válido por todo o período da locação.

**CLÁUSULA OITAVA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

- 8.1. A LOCATÁRIA terá preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, se e quando o mesmo for colocado à venda.
- 8.2. A LOCADORA dará conhecimento do negócio, por escrito, informando à LOCATÁRIA as condições do negócio, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.
- 8.3. A LOCATÁRIA terá o prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação realizada pela LOCADORA para manifestar seu interesse na compra do imóvel.
- 8.3. Não interrompe a vigência deste contrato a venda a terceiros, qualquer outra forma de alienação ou oneração que venha a recair sobre o imóvel objeto da locação. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas, estará a LOCADORA obrigada a fazer constar da escritura ou registro a existência do presente contrato, arcando com os custos pertinentes, ficando, conseqüentemente, o terceiro adquirente também obrigado aos termos desta avença.
- 8.4. A LOCADORA autoriza, neste ato, a LOCATÁRIA, a registrar, averbar ou praticar qualquer outro ato necessário à publicidade deste instrumento, notadamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto ao Cartório de Títulos e Documentos obrigando-se, para tanto a assinar qualquer documento que seja necessário para esse fim.

## CLÁUSULA NONA – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONSUMO DE LUZ E ÁGUA

9.1. Fica a cargo da LOCATÁRIA, o pagamento dos impostos e taxas que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel, bem como todas as majorações e encargos que forem criados na vigência deste Contrato, de acordo com os prazos fixados pelo órgão emissor, os quais juntamente com o aluguel se incorporarão para efeito de cobrança.

9.2. Desocupando o imóvel, deverá a LOCATÁRIA, no ato de entrega das respectivas chaves, exibir os 03 (três) últimos comprovantes do pagamento das contas de água e do consumo de energia elétrica, até a data da desocupação.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E MODIFICAÇÃO

10.1. A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, obras ou modificações para acomodação dos seus funcionários, sendo que as benfeitorias necessárias e úteis efetuadas, mesmo que sem autorização da LOCADORA, serão incorporadas ao imóvel e indenizáveis, permitindo inclusive o direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91 e art. 578 do Código Civil.

10.2. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis e poderão ser retiradas ao término da locação, desde que não afetem a estrutura e substância do imóvel.

10.3. A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel e reformas estruturais que serão de responsabilidade da LOCADORA, obriga-se a manter o imóvel no estado de conservação e limpeza necessários, para assim o restituir à LOCADORA quando finda ou rescindida a locação.

10.4. As partes concordam em firmar, em até 90 (noventa) dia após a assinatura deste contrato, um Termo Acessório para estabelecer quais características e condições (pintura, instalações de alvenaria, instalações elétricas, etc) o imóvel deve ter quando de sua restituição à LOCADORA.

10.5. Na restituição do imóvel à LOCADORA será lavrado Termo de Vistoria específico para esse fim.

10.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO

11.1. No caso de desapropriação do imóvel ficará a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas deste Contrato, ressalvando à LOCATÁRIA a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tenha direito.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA RESCISÃO

12.1. Em caso da necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público ou do imóvel onde se situa a presente locação, tornar-se inapropriado para uso, ou ainda, em virtude de caso fortuito ou de força maior, incêndio ou outros sinistros capazes de inviabilizar a utilização do imóvel objeto da locação, o contrato rescindir-se-á, de pleno direito, sem que caiba indenização de uma parte à outra.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA E DA SUBLOCAÇÃO

13.1. A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir a locação, nem sublocar, ceder, emprestar parcial ou totalmente o imóvel objeto do presente Contrato, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA ou de seus representantes. A inexistência de autorização prévia e escrita configurará de pleno direito, infração contratual e legal, implicando em automática rescisão do Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA DESOCUPAÇÃO

14.1. Caso a LOCATÁRIA deseje desocupar o imóvel, objeto deste contrato, a partir do final do primeiro ano de locação, ou seja a partir de 09 de dezembro de 2021, ela deverá notificar a LOCADORA com 60 (sessenta) dias de antecedência, por escrito, não havendo ônus para a LOCATÁRIA.

14.2. Na devolução do imóvel, verificando-se ser necessário algum conserto ou reparo ficará a LOCATÁRIA pagando o aluguel *pro-rata* com seus encargos e reajustes até a entrega das chaves.

14.3. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no Termo Acessório, previsto no item 10.4 deste contrato, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Todas as notificações relativas a este Contrato somente serão válidas se enviadas, por escrito e acompanhadas de aviso de recebimento (a menos que outra forma seja expressamente estabelecida pelas partes), aos endereços constantes neste instrumento.

15.2. As partes se obrigam a informar qualquer alteração em seus dados cadastrais e declaram estar cientes de que estas informações são necessárias para viabilizar o correto pagamento dos aluguéis, envio de correspondências, demonstrativo para recolhimento de Imposto de Renda, quando cabível, entre outras que se façam necessárias.

15.3. As partes declaram, sob as penas da lei, que os procuradores e/ou representantes legais abaixo subscritos encontram-se devidamente constituídos na forma dos respectivos Estatutos e/ou Contratos Sociais, com poderes para assumir as obrigações ora contraídas.

15.4. Qualquer tolerância entre as partes, não implica em renúncia ou novação das obrigações assumidas.

15.5. A LOCATÁRIA fica autorizada a fazer no imóvel locado as obras necessárias ou convenientes à instalação, ampliação e manutenção dos equipamentos de sua atividade, desde que não coloque em risco a integridade do imóvel.

15.6. Além da realização das obras, a LOCATÁRIA tem o direito de utilizar o imóvel para a instalação, ampliação, manutenção e operação das suas atividades empresariais.

15.7: Qualquer alteração contratual deverá ser feita através da formalização de Termo Aditivo, devidamente assinado pelos representantes legais das partes.

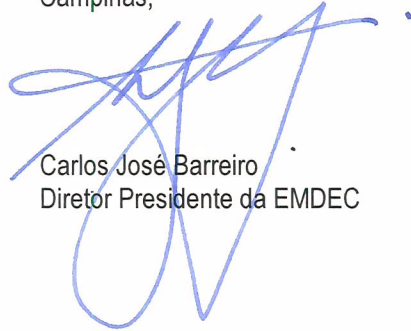
15.8. Este contrato vincula as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

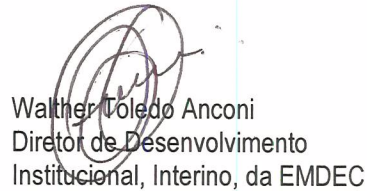
16.1. As partes elegem, desde já, explicitamente, o Foro da Fazenda Pública da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões que eventualmente venham a surgir por força do presente contrato.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes por seus representantes legais, assinam o presente Contrato, feito em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só e jurídico efeito.

Campinas, 09 DEZ. 2020



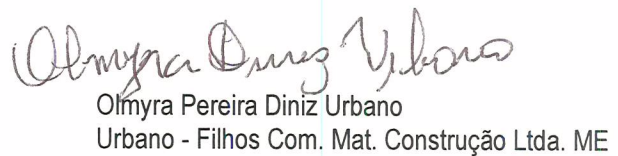
Carlos José Barreiro  
Diretor Presidente da EMDEC



Walther Toledo Anconi  
Diretor de Desenvolvimento  
Institucional, Interino, da EMDEC



Oswaldo Urbano  
Urbano - Filhos Com. Mat. Construção Ltda. ME

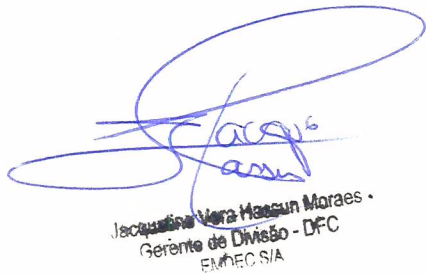


Olmyra Pereira Diniz Urbano  
Urbano - Filhos Com. Mat. Construção Ltda. ME



Oswaldo Urbano Junior  
Urbano - Filhos Com. Mat. Construção Ltda. ME

TESTEMUNHAS:



Jacqueline Vera Massun Moraes  
Gerente de Divisão - DFC  
EMDEC S/A



Robson Buzois Marciotto  
Gerente de Divisão - DFS  
EMDEC S/A.