

**CONTRATO Nº 034/2015****LOCADOR:** URBANO – FILHOS COMÉRCIO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO LTDA - ME.**LOCATÁRIA:** EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS S/A**DISPENSA DE LICITAÇÃO:** conforme artigo 24, inciso X, da Lei Federal 8.666/93 e alterações.**PROTOCOLO Nº 019/2015****FINALIDADE:** Locação de imóvel para fins comerciais**VALOR TOTAL ESTIMADO:** R\$ 1.004.802,00 (um milhão e quatro mil e oitocentos e dois reais)**VIGÊNCIA:** 60 (sessenta) meses

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. Sales de Oliveira nº 1.008, sobreloja, Vila Industrial, Campinas/SP – CEP 13.035-270, neste ato representado pelo Sr. Oswaldo Urbano, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado, nesta cidade de Campinas, à Rua Daniel Pedro Muller, nº 180, Botafogo, portador do RG. nº 1.397.637 e CPF nº 014.390.578-34, e pela Sra. Olmyra Pereira Diniz Urbano, brasileira, casada, comerciante, residente e domiciliada, nesta cidade de Campinas, à Rua Daniel Pedro Muller, nº 180, portadora do RG. nº 9.183.622 e CPF nº 014.390.578-34, Sr. Oswaldo Urbano Júnior, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado, nesta cidade de Campinas, à Rua Daniel Pedro Muller, nº 180, portador do RG. nº 4.454.586 e CPF nº 600.521.718-68 doravante designados “**LOCADOR**”, 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 13035-270, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 44.602.720/0001-00 neste ato representada por seu Diretor Presidente Sr. Carlos José Barreiro, portador do RG nº 45.711.896 e do CPF nº 000.621.248-46 e por seu Diretor Administrativo e Financeiro, Sr. Miguel Jorge Nicolau Filho, portador do RG nº 8.723.774 e do CPF nº 724.291.868-53, designada **LOCATÁRIA**, ajustam e convencionam as obrigações e compromissos recíprocos que assumem em consonância com a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, de acordo com o protocolo nº 035/2013 e legislação aplicável, 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 de Oliveira nº 996, 1.002 e 1.008, Bairro Vila Industrial, na cidade de Campinas - CEP.: 13.035-270, no Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 23764 perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis dessa Comarca de Campinas, livre de ônus ou quaisquer dívidas, de propriedade do LOCADOR, para manutenção das atividades da LOCATÁRIA.

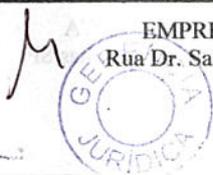
**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

2.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 60 (sessenta) meses, iniciando no dia 09 de dezembro de 2015 e encerrando no dia 08 de dezembro de 2020, data em que a LOCATÁRIA deverá desocupar o imóvel, independente de notificação, aviso judicial ou extrajudicial

2.2 O imóvel poderá ser desocupado a partir do final do primeiro ano de locação, sem ônus para a LOCATÁRIA, conforme condições da cláusula décima sexta.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE**

3.1. A locação objeto do presente tem fins estritamente comerciais, para a manutenção das atividades da LOCATÁRIA, abrigando hoje, as áreas das Diretorias de Operações, Planejamento e Projetos, bem como o Almoarifado.



EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS S/A

Rua Dr. Salles Oliveira, nº. 1.028 – Vila Industrial – CEP 13035-270 – Campinas/SP

Fone: (19) 3772-4000

Site: [www.emdec.com.br](http://www.emdec.com.br)

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

4.1. No primeiro mês de locação, ou seja, de 09/12/2015 a 08/01/2016, o valor do aluguel será de R\$ 16.746,70 (dezesesseis mil, setecentos e quarenta e seis reais e setenta centavos).

4.2. Para os meses seguintes, o valor do aluguel será calculado em dezembro/2015, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) da Fundação Getúlio Vargas dos meses de dezembro/14 a novembro/15, sendo reajustado automaticamente.

4.3. A diferença entre o valor já pago e calculado, conforme itens 4.1 e 4.2, será quitada em 10 de janeiro de 2016.

**CLÁUSULA QUINTA – DO DIA E LOCAL DE PAGAMENTO DO ALUGUEL**

5.1. Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, em moeda corrente nacional, mediante apresentação de recibo assinado pelo LOCADOR.

**CLÁUSULA SEXTA – DA MULTA MORATÓRIA**

6.1. Caso o pagamento não ocorra até a data estabelecida na Cláusula Quinta, 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.

6.1.1. A multa aludida e os encargos citados deverão ser solicitados pelo LOCADOR, sem o que a LOCATÁRIA não se obriga a pagar.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE ANUAL**

7.1. O reajuste do aluguel será 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.

7.2. O reajuste somente ocorrerá se houver solicitação por escrito do LOCADOR. O reajuste será aplicado a partir da data da solicitação do LOCADOR.

7.3. 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.

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

**CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

8.1. Garantir o uso pacífico do imóvel durante o prazo de vigência do presente instrumento.

8.2. 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.

**CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

9.1. Dar ao imóvel locado a destinação prevista neste instrumento.

9.2. Manter, durante a vigência do período de locação, o imóvel locado no mesmo estado de limpeza e conservação em que lhe foi entregue, exceto as adaptações (como divisórias, forros, luminárias, estações de trabalho, computadores, rede de comunicação de dados/voz e os móveis em geral), devolvendo o imóvel locado ao LOCADOR, em bom estado de conservação, removendo os equipamentos de sua propriedade.

9.3. Não instalar no imóvel objeto da locação qualquer equipamento capaz de por em risco a propriedade do LOCADOR.



9.4. Cientificar imediatamente o LOCADOR, 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;

9.5. Facultar ao LOCADOR 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;

9.6. 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 DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

10.1. A LOCATÁRIA terá preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, se e quando o mesmo for colocado à venda.

10.2. O LOCADOR 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.

10.3. 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 o LOCADOR obrigado 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;

10.4. O LOCADOR 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 DÉCIMA PRIMEIRA – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONSUMO DE LUZ E ÁGUA**

11.1. 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.

11.2. Desocupando o imóvel, a LOCATÁRIA se obriga no ato de entrega das respectivas chaves, a exibir os 03 (três) últimos comprovantes do pagamento das contas de água e do consumo de energia elétrica, até a data da desocupação, ou oferecer a título de caução, quantia correspondente aos 02 (dois) últimos pagamentos efetuados de quaisquer destes consumos, se até o ato da desocupação, não tiver recebido aviso para pagamento, expedido pela repartição ou empresa respectiva. Esta quantia lhe será devolvida, se dentro de 40 (quarenta) dias apresentar os comprovantes dos pagamentos em questão.

11.3. Terá a LOCATÁRIA que completar a importância que porventura venha ultrapassar a caução oferecida, quando as despesas forem superiores à mesma.

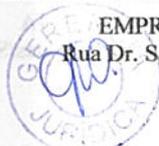
#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E MODIFICAÇÃO**

12.1. 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 do LOCADOR, serão indenizáveis e permitem à LOCATÁRIA o exercício do direito de retenção.

12.2. As benfeitorias efetuadas a título de embelezamento não serão indenizáveis e poderão ser retiradas ao término da locação, desde que não afetem a estrutura e substância do terreno.



M



12.3. A LOCATÁRIA declara expressamente ter examinado o imóvel, estando o mesmo em perfeito estado de uso e conservação, obrigando-se a restituí-lo no estado em que recebeu.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

13.1. No caso de desapropriação do imóvel ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste Contrato, ressalvando à LOCATÁRIA a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tenha direito.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO**

14.1. 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 QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA E DA SUBLOCAÇÃO**

15.1. 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 do LOCADOR 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 SEXTA – DA DESOCUPAÇÃO**

16.1. Caso a LOCATÁRIA deseje desocupar o imóvel, objeto deste, a partir do final do primeiro ano de locação, ela deverá notificar o LOCADOR com 90 (noventa) dias de antecedência, por escrito, não havendo ônus para a LOCATÁRIA.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. 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.

17.2. 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, etc.

17.3. 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 contraidas.

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

17.5. Fica desde já estabelecido que o LOCADOR não tem nenhuma responsabilidade por dívidas e obrigações contraidas pela LOCATÁRIA, não podendo esta ou terceiros, utilizarem-se deste Contrato ou de qualquer outra razão para pleitear indenizações ou reembolsos.

17.6. 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 prejudique ou modifique as dimensões do terreno locado.

17.7. Além da realização das obras, a LOCATÁRIA tem o direito de utilizar o imóvel para a instalação, ampliação, manutenção e operação das atividades objeto do presente contrato.



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

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

18.1. Aplica-se a este Contrato e principalmente aos casos omissos o disposto na Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO

19.1. 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.

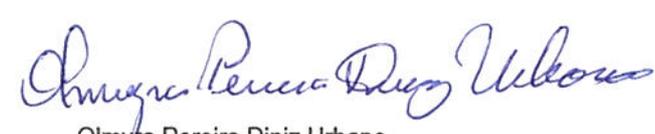
E, por assim estarem justas e contratadas as partes por seus representantes legais, assinam o presente Contrato, feito em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só e jurídico efeito.

Campinas, 08 DEZ. 2015

  
Carlos José Barreiro  
Diretor Presidente da EMDEC

  
Miguel Jorge Nicolau Filho  
Diretor Administrativo e Financeiro da EMDEC

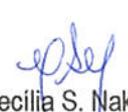
  
Oswaldo Urbano  
Urbano - Filhos Com. Mat. Construção Ltda. ME

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

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

TESTEMUNHAS:

  
Ludmyla E. N. Vota

  
Cecília S. Nakai

