

**CONTRATO Nº 030/2020****CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Por este Instrumento Contratual de Locação, de um lado a Sr<sup>a</sup> **MARIA IMACULADA NAKASHIMA**, de nacionalidade brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.016.675-5 e inscrita no CPF/MF sob nº 650.540.168-72, residente e domiciliada na Av. Fernando Costa nº 318, Centro, Cajati/SP (11.950-000), doravante designada simplesmente "**Locadora**", e, de outro lado a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI**, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Praça do Paço Municipal nº 10, Centro, Cajati, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 64.037.815/0001-28, representada pelo Prefeito **LUCIVAL JOSÉ CORDEIRO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 16.168.967-X SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 090.010.278-06, residente na Rua Martiniano de Pontes, nº 21 – Centro – Cajati/SP (11.950-000), doravante designado simplesmente "**Locatária**"; têm entre si, como justo e acertado sob Processo nº 61688/2020, em conformidade com o inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas atualizações, o presente Contrato Particular de Locação de Residência para Fins Comerciais, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**Cláusula 1ª.** A Locadora, na qualidade de proprietário do imóvel urbano, localizado na Rua Antônio Domingues Brechó nº 123, Centro, neste Município, Estado de São Paulo, dá em locação à **Locatária**, o qual se encontra em perfeitas condições de conservação, segurança e uso.

**Cláusula 2ª.** O prazo de locação do presente Contrato é de **12 (doze) meses**, com vigência a iniciar em **14 de abril de 2020** e término em **14 de abril de 2021**, data em que a **Locatária** se compromete a restituir o imóvel locado.

**Cláusula 3ª.** Caso haja interesse entre as partes na renovação ou não renovação do presente Contrato, deverão até 90 (noventa) dias antes de seu término, notificar a outra parte sobre sua intenção. Em caso de consenso será elaborado novo Instrumento ou um "**Termo de Aditamento**", cujo prazo, condições e valor do novo aluguel, reajustado anualmente, conforme o índice do INPC ou outro que o substitua, serão ali definidos, na ocasião, pelas partes contratantes.

**Parágrafo único.** A fiscalização da execução dos trabalhos para fins dessa locação, bem como a renovação do referido Contrato será exercida pela **Locatária**, designando o Diretor do Departamento de Administração, o Sr. **TARCISIO ANTUNES DUARTE**, conforme dispõe a Portaria nº 219/2020, como sendo responsável pela fiel Gestão desse Contrato, zelando pelo seu cumprimento, solicitando a correção de eventuais falhas ou irregularidades que forem verificadas, as quais se não forem sanadas serão objeto de comunicação oficial à **Locatária**, para aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

**CONTRATO Nº 030/2020**

**Cláusula 4ª.** O valor total do aluguel será de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, pagáveis, mensalmente o valor de **R\$ 1.250,00 (um mil e duzentos e cinquenta reais)**, até o dia **15 (quinze)** de cada mês, sendo o primeiro, no ato da assinatura do Contrato.

**Parágrafo único:** A não observância do prazo estabelecido na cláusula quarta, implicará na incidência de multa diária de 1% sobre o valor do aluguel, até o limite de 20%, acrescido de juros de mora de 1% ao mês ou fração e atualização monetária.

**Cláusula 5ª.** O atraso no pagamento de 03 (três) aluguéis consecutivos, implicará na rescisão do presente Contrato de Locação, que deverá ser promovido mediante Notificação Extrajudicial ou Ação de Despejo.

**Cláusula 6ª.** Fica expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pela **Locatária** exclusivamente para instalação do Departamento de Desenvolvimento e Assistência Social e o CRAS Central, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio aviso e consentimento expresso da Locadora.

**Parágrafo único.** A **Locatária**, a suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício da atividade que irá desenvolver no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática de sua atividade.

**Cláusula 7ª.** A cessão/empréstimo ou sublocação desse Contrato, a qualquer título, não poderá ser feita sem a expressa anuência da **Locadora**, sob pena de incidência na multa estipulada na Cláusula 16, sem prejuízo de sua imediata rescisão.

**Cláusula 8ª.** Correrão por conta da **Locatária**, durante o período de locação:

a) todas as despesas com o consumo de água, energia elétrica, telefone e outras ligadas ao uso dos imóveis que permanecerão em seu nome durante a vigência do contrato, providenciando no seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo.

§ 1º. O não pagamento dos encargos e despesas mencionadas no *caput* da cláusula supra na época determinada, acarretará a rescisão do presente Contrato;

§ 2º. Com exceção das obras que importem na estrutura do imóvel, todas as demais ficarão a cargo da **Locatária**, que se obrigará a mantê-los juntamente com seus acessórios, em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação. Obrigar-se-á, ainda, a **Locatária**, finda ou rescindida a locação, a efetuar por sua exclusiva conta os reparos necessários e uma nova pintura no imóvel se assim o fez quando da ocupação, nas condições em que obteve o imóvel, podendo ficar dispensado dessa obrigação se a **Locadora** assim o desejar.

**CONTRATO Nº 030/2020**

§ 3º A **Locadora** responsabiliza-se pela manutenção estrutural do imóvel, desde que seja notificado por escrito no máximo 15 (quinze) dias após a ocorrência do dano, ficando a **Locatária** responsável pela manutenção, após esse prazo.

**Cláusula 9ª.** Fica o imóvel locado descrito na Cláusula Primeira, isento da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, conforme previsto no artigo 148, inc. I do Código Tributário Municipal de Cajati.

**Cláusula 10.** A **Locatária** poderá fazer no imóvel locado, às suas expensas, as necessárias modificações dentre as obras de adaptação ao normal exercício de sua atividade comercial, desde que não afetem sua estrutura e finalidade. As benfeitorias introduzidas pela **Locatária** ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas, as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

**Cláusula 11.** Haverá rescisão contratual se houver quaisquer ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado.

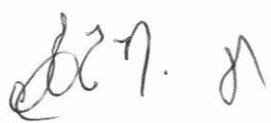
**Cláusula 12.** A **Locatária** permitirá desde já a **Locadora**, examinar e vistoriar o imóvel locado, a cada 90 (noventa) dias após assinatura deste Contrato, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

§ 1º. Na forma da Lei, ficará assegurada a **Locatária** o direito de preferência para aquisição do imóvel nas mesmas condições oferecido a terceiros, devendo para tanto dar sua resposta dentro de 30 (trinta) dias contados da Notificação da venda enviada pela Locadora.

§ 2º. Se o imóvel locado for colocado à venda, a **Locatária** não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e a **Locadora**.

§ 3º. Ficará rescindido o presente Contrato se ocorrer venda judicial do imóvel, objeto da presente locação, ficando o comprador obrigado a respeitar o prazo contratual caso haja a venda não se dê por meio judicial.

**Cláusula 13.** A **Locadora** responsabiliza-se pela manutenção estrutural do imóvel locado e, caso venha a ocorrer danos causados por acidentes, vandalismo, furto, roubo ou arrombamento, será por conta da **Locadora** os prejuízos, não cabendo a **Locatária** nenhuma responsabilidade nestas ou quaisquer circunstâncias, desde que a **Locatária** não concorra com o dano.



**CONTRATO Nº 030/2020**

**Cláusula 14.** A **Locatária** não poderá sublocar, transferir, emprestar total ou parcialmente para terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito da **Locadora**, sob pena de multa da Cláusula 16, podendo acarretar a rescisão contratual. A **Locatária** ficará expressamente autorizada a colocar cartazes ou letreiros, nas partes externas do imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e a atividade mercantil ali exercida, desde que não o danifique.

**Cláusula 15.** Os casos omissos no presente Instrumento contratual serão regidos pela Lei nº 8.245/91, alterada pela Lei nº 12.112/2009.

**Cláusula 16.** Estipular-se-á multa equivalente a 02 (dois) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais; ressalvado o caso de devolução antecipada do imóvel pela **Locatária** à **Locadora**, quando então, pagará a **Locadora** a multa de 20% dos aluguéis restantes para o fim do contrato.

§ 1º. O pagamento da multa acima pactuada não eximirá a **Locatária** de solver os aluguéis e encargos vencidos, nem de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel;

§ 2º. Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será cobrado por via executiva, ou Ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios.

**Cláusula 17.** As adaptações ou benfeitorias removíveis promovidas pela **Locatária** deverão, ao término da locação, serem desfeitas às suas expensas, restituindo-se o imóvel ao estado anterior, se a **Locadora** o solicitar. Desatendida a solicitação, a **Locadora** mandará executar os serviços de desfazimento por conta da **Locatária**. Enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará a **Locatária** obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

**Cláusula 18.** O recurso financeiro para atendimento ao objeto correrá por conta de recursos provenientes da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI e será atendido pela dotação codificada sob nº:

Fundo Municipal de Assistência Social – 08.244.0033.2068

Outros Serviços de Terceiros – 3.3.90.36 - Pessoa Física

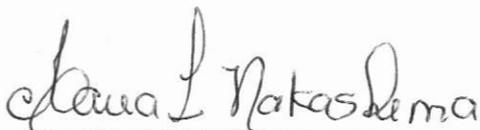
**Cláusula 19.** As partes elegem o foro da Comarca de Jacupiranga/SP, para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além de custas e despesas processuais.



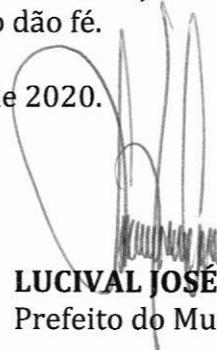
**CONTRATO Nº 030/2020**

E por estarem assim, justas e convencionadas, as partes assinam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de imóvel urbano para fins comerciais em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes e que de tudo dão fé.

Cajati (SP), 14 de abril de 2020.



**MARIA IMACULADA NAKASHIMA**  
Locadora



**LUCIVAL JOSÉ CORDEIRO**  
Prefeito do Município de Cajati - SP

**Testemunhas:**



**HORDENE MAZZOLINE FILHO**  
RG nº 18.187.943-8



**TARCISIO ANTUNES DUARTE**  
RG nº 30.731.536-8



**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO  
(Contratos)**

**CONTRATANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI**

**CONTRATADO: MARIA IMACULADA NAKASHIMA**

**CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 030/2020**

**OBJETO:** Instalação do Departamento de Desenvolvimento e Assistência Social e o CRAS Central, sendo vedada à alteração desta finalidade, sem prévio aviso e consentimento expresso do *Locador*.

**ADVOGADO (S)/ Nº OAB:** Pedro Alexandre Rodrigues Pereira – OAB/SP 297.390

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**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 TCE/SP;
- 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.

**LOCAL e DATA: Cajati, 14 de abril de 2020.**

**GESTOR DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: TARCISIO ANTUNES DUARTE

Cargo: Diretor do Departamento de Administração

CPF: 250.655.338-06 RG: 30.731.536-8

Data de Nascimento: 29/01/1976

Endereço residencial completo: Rua Ferrucio Padovan, nº 297 - Jardim das Acácias - Pariquera-Açu (11.930-000)

E-mail institucional: administracao@cajati.sp.gov.br

E-mail pessoal: tarcduarte@yahoo.com.br

Telefone(s): (013) 99750-7076

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Responsáveis que assinaram o ajuste:**

**Pela CONTRATANTE:**

Nome: LUCIVAL JOSÉ CORDEIRO

Cargo: Prefeito

CPF: 090.010.278-06 RG: 16.168.967-X

Data de Nascimento: 22/03/1967

Endereço residencial completo: Rua Martiniano de Pontes, nº 21 - Centro - Cajati - SP (11.950-000)

E-mail institucional: gabinete@cajati.sp.gov.br

E-mail pessoal: vavajosecordeiro@hotmail.com

Telefone(s): (13) 3854-8656

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Pela CONTRATADA:**

Nome: MARIA IMACULADA NAKASHIMA

Cargo: Locador

CPF: 650.540.168-72 RG: 9.013.675-5

Data de Nascimento: 25/05/1952

Endereço residencial completo: Avenida Fernando costa, 318 - Centro - Cajati -SP (11950-000)

E-mail institucional: contato@admimoveis.com

E-mail pessoal:

Telefone(s): (13) 99679-5656

Assinatura: \_\_\_\_\_