

CONTRATO Nº 168/2023

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Por este Instrumento Contratual de Locação de imóvel residencial, de um lado a Sra. **TEREZA DE SOUZA ALBERS**, de nacionalidade brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº23.219.334-4 e inscrita no CPF/MF sob nº 152.130.918-30, residente e domiciliada na Rua Rio Palmital, nº 177-MDO1- São José dos Pinhais (83055-055), doravante designada simplesmente "**Locador**", 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 Sr. **LUIZ HENRIQUE KOGA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 19.383.147-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 087.424.528-13, residente na Rua Dr. Pierre Geisweller, nº 45 Apto 11 - Cajati - SP (11.950-000), doravante designado simplesmente "**Locatária**"; têm entre si, como justo e acertado sob Processo nº 831/2023 1DOC, Dispensa Licitação sob nº 025/2023 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 Imóvel para fins de instalação provisória do CRAS da Vila Antunes, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**Cláusula 1ª.** O **Locador**, por meio de seu representante legal, proprietário do imóvel residencial urbano localizado na Avenida João Felizardo, nº 340, casa 01- Bairro Vila Antunes - neste Município, Estado de São Paulo, dá em locação à **Locatária**, o qual se encontra em perfeitas condições de conservação, segurança e uso.

**Parágrafo único.** A **Locatária** neste ato fica ciente e concorda que a entrada de acesso ao imóvel ora objeto da locação é compartilhada com outros dois imóveis.

**Cláusula 2ª.** O prazo de locação do presente Contrato é de **12 (doze) meses**, com vigência a iniciar em **16 de Outubro de 2023** e término em **15 de Outubro de 2024**, 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 30 (trinta) 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 como Gestor do contrato o servidor **GABRIEL ORBELI FRANÇA**, Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas, e a responsável pela fiscalização será a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, a Sra. **KARINE HARZER DE ALMEIDA**, conforme dispõe a Portaria nº 1463/2023 de 16/10/2023, 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.

**Cláusula 4ª.** O valor total do aluguel será de **R\$ 18.648,00 (dezoito mil seiscentos e quarenta e oito reais)**, pagáveis, mensalmente o valor de **R\$ 1.554,00 (um mil quinhentos e cinquenta e quatro reais)**, a ser pago todo dia **15 (quinze)** de cada mês.

*Tereza de Souza Albers*

*Valdir S. Al*

**CONTRATO Nº 168/2023**

**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 fins de instalação provisória do CRAS da Vila Antunes, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio aviso e consentimento expresso do Locador.

**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 do **Locador**, sob pena de incidência na multa estipulada na Cláusula 16, sem prejuízo de sua imediata rescisão.

**Cláusula 8ª** Correrão por conta da **Locatária**:

a) todas as despesas com o consumo de água, energia elétrica e outras ligadas ao uso do imóvel que permanecerá em seu nome da **Locatária** 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 item "a", 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-lo 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 a fim de que o imóvel seja restituído ao **Locador** nas condições em que obteve, conforme disposto no Laudo de Avaliação para fins de Locação, podendo ficar dispensado dessa obrigação se o **Locador** assim o desejar.

§ 3º O **Locador** 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.

§ 4º O Laudo de Avaliação para fins de Locação deverá ter a ciência do **Locador** e a critério deste, constará as observações pertinentes às características do imóvel, inclusive às qualitativas (marcas, cores, etc.) que, quando da devolução, só serão atendidas se houver do **Locador**, comprovação de sua aplicação no imóvel.

*Teuzza de Souza Alves*

*VALDIR S. APÍ*

**CONTRATO Nº 168/2023**

**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. VII 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, 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 ao **Locador**, 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 pelo Locador.

§ 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 o **Locador**.

§ 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 **Locatária** responsabiliza-se pela manutenção estrutural do imóvel locado e, caso venha a ocorrer danos causados por acidentes estruturais no prédio devido a vandalismo, furto, roubo ou arrombamento, será por conta do **Locador** os prejuízos, não cabendo a **Locatária** nenhuma responsabilidade nestas ou quaisquer circunstâncias, desde que a **Locatária** não concorra com o dano.

**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 do **Locador**, 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** ao **Locador**, quando então, pagará ao **Locador** a multa de 20% dos aluguéis restantes para o fim do contrato.

*Severo de Souza Alves*

*Valdir S. Al*

**CONTRATO Nº 168/2023**

§ 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 o **Locador** o solicitar. Desatendida a solicitação, o **Locador** 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:

Locação de Imóvel para Atender Rede Física da Assistência Social -08.244.0035-1080  
Outros Serviços de Terceiros - 3.3.90.39 - Pessoa Jurídica

**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.

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

Cajati (SP), 16 de Outubro de 2023.

**TEREZA DE SOUZA ALBERS**

Locador



**LUIZ HENRIQUE KOGA**

Prefeito do Município de Cajati/SP

**Testemunhas:**

**Leandro Antunes dos Santos**

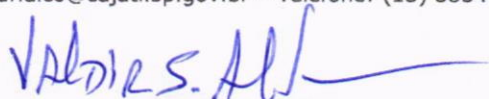
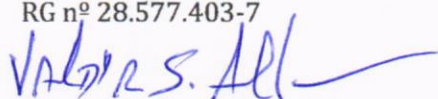
RG nº 42.146.382-X

**Gabriel Orbeli França**

RG nº 45.944.140-1

**Valdir de Souza Albers**

RG nº 28.577.403-7



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

**CONTRATANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI**

**CONTRATADO: TEREZA DE SOUZA ALBERS**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 168/2023**

**OBJETO:** Locação de Imóvel situado Avenida João Felizardo, nº 340- Bairro Vila Antunes – neste Município para fins de instalação provisória do CRAS da Vila Antunes.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos 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, 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
- d) então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil; as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

**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, 16 de Outubro de 2023.**

*Tereza de Souza Albers*  
*Valdir S. All*

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: LUIZ HENRIQUE KOGA

Cargo: Prefeito

CPF: 087.424.528-13

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA  
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: LUIZ HENRIQUE KOGA

Cargo: Prefeito

CPF: 087.424.528-13

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

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo contratante:**

Nome: LUIZ HENRIQUE KOGA

Cargo: Prefeito

CPF: 087.424.528-13

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

**Pela contratada:**

Nome: TEREZA DE SOUZA ALBERS

Cargo: Locadora

CPF: 152.130.918-30

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

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE**

Nome: LUIZ HENRIQUE KOGA

Cargo: Prefeito

CPF: 087.424.528-13

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

*Tereza de Souza Albers*

*Valdir S. All*

**GESTOR(ES) DO CONTRATO:**

Nome: GABRIEL ORBELI FRANÇA

Cargo: Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas

CPF: 456.791.798-73

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

---

**DEMAIS RESPONSÁVEIS (\*):**

Tipo de ato sob sua responsabilidade: FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Nome: KARINE HARZER DE ALMEIDA

Cargo: Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

CPF: 290.777.428-08

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

*Karine de Souza Alves*  
*Valdes. AL*



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A287-3931-1415-5EFE

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GABRIEL ORBELI FRANÇA (CPF 456.XXX.XXX-73) em 18/10/2023 08:11:50 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ KARINE HARZER DE ALMEIDA (CPF 290.XXX.XXX-08) em 18/10/2023 11:55:48 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUIZ HENRIQUE KOGA (CPF 087.XXX.XXX-13) em 18/10/2023 13:33:59 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO ANTUNES DOS SANTOS (CPF 229.XXX.XXX-38) em 18/10/2023 13:36:52 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

*Renata de Souza Alves*

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cajati.1doc.com.br/verificacao/A287-3931-1415-5EFE>

*Valdir S. AL*