



Prefeitura Municipal de Jacupiranga

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF 46.582.185/0001-90 – Insc. Estadual Isenta – www.jacupiranga.sp.gov.br - Fone (13)3864.6400
Av. Hilda Mohring de Macedo, 777, Vila Elias, CEP 11940-000 – Jacupiranga / SP.

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 034/2016

Contrato celebrado entre a **PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUPIRANGA**, através da **SEÇÃO DE LICITAÇÕES DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Hilda Mohring de Macedo, nº 777 - Bairro Vila Elias – nesta cidade de Jacupiranga Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.582.185/0001-90, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, o Sr. JOSÉ CÂNDIDO MACEDO FILHO, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG. Nº 8.862.964 SSP/SP, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/MF sob nº 034.402.478-48, residente e domiciliado Rua Carnaúba, nº 126, Jardim Botujuru, nesta cidade de Jacupiranga/SP, doravante denominada **LOCATÁRIA** e do outro lado o Sr. **TSUTOMU HORII CUGLER**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade Nº 06135330/G=RJ, e inscrito no CPF/MF sob nº 781.859.478-72, neste ato representando os senhores **JONAS MITSURU HORII**, portador do RG. Nº 3.361.078/SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 322.723.678-87, a Sr.^a **IVONE ALVES HORII**, portadora do RG. Nº 12.302.823/SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 020.898.948-06, o Sr. **JOSÉ FORTUNATO CUGLER**, portador do RG. Nº 4.707028-6/SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 026.138.328-00, a Sr.^a **LUIZA KEIKO HORII CUGLER**, portadora do RG. Nº 4.428.569-3/SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 763.940.858-04 e a Sr.^a **MADALENA RIBEIRO CUGLER**, portadora do RG. Nº 02.908.888-7/SSP/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 359.432.627-68, doravante denominado **LOCADOR**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o processo administrativo nº 032/2016, Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel nº 003/2016, regendo-se pela Lei Federal nº 8.666/93, artigo 24 inciso X e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições deste contrato, e pelas cláusulas a seguir expressas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto regular o contrato de locação do imóvel situado à Rua Sete de Setembro nº 150, Centro, Jacupiranga/SP, destinado às instalações da Casa de Acolhimento de Idosos denominado Pró-Idoso; sendo a área construída do imóvel objeto da presente locação de 456,00 m² de área construída; distribuída em um único pavimento térreo, composto de 01 (uma) sala de televisão, 01 (um) escritório de coordenação, 01 (uma) sala de enfermagem, 01 (uma) sala de fisioterapia, 01 (um) refeitório, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro coletivo masculino, 01 (um) banheiro coletivo feminino, 01 (um) quarto grande com 03 camas, 05 (cinco) quartos médios com 02 camas, 08 (oito) quartos pequenos com 01 cama, composto ainda de um anexo externo, onde encontra-se 01 (uma) lavanderia, 01 (um) depósito de alimentos, (01) depósito de materiais de limpeza, além de 01 (um) pátio interno descoberto com aproximadamente 164,00 m², incluída a área de acesso de serviço.

1.2 Acostado aos autos do Processo Administrativo nº 0XX/2016 - Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel nº XXX/2016, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitabilidade do imóvel, apresentado pelo Engenheiro Responsável pelo Departamento de Obras e Serviços Municipais, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1 O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, iniciando-se em 04/10/2016 e com término em 04/10/2017, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes, prevendo-se a correção do seu valor mensal, dentro dos limites estabelecidos pela Legislação Federal, até o máximo da variação acumulada durante a vigência do contrato pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), respeitados os eventuais limites legais impostos pelo ordenamento objetivo às locações de mesma natureza da presente.

Parágrafo Único - Findo o prazo contratual e não havendo as partes contratantes ajustado amigavelmente a sua renovação, obriga se a LOCATÁRIA, independentemente de notificação, ou aviso, a restituir o imóvel locado,

Rubricas: 1ª (Prefeito)..... 2ª (Locador)..... 1ª (Testemunha)..... 2ª (Testemunha)..... Visto do Jurídico.....



Prefeitura Municipal de Jacupiranga

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF 46.582.185/0001-90 – Insc. Estadual Isenta – www.jacupiranga.sp.gov.br - Fone (13)3864.6400
Av. Hilda Mohring de Macedo, 777, Vila Elias, CEP 11940-000 – Jacupiranga / SP.

completamente desocupado, livre de pessoas e de coisas que não façam parte do objeto de locação, em bom estado de conservação e condições de uso a que se destina, sob pena de responder pelo valor, desde já arbitrado a título de aluguel-pena, equivalente ao importe de 01 locação mensal vigente na época, devido em cada período mensal em que reter o imóvel em seu poder, sem prejuízo do ajuizamento da ação de despejo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 Fica estabelecido como valor mensal do aluguel do imóvel: **R\$ 4.775,00 (Quatro Mil, Setecentos e Setenta e Cinco Reais)**, totalizando para este contrato o valor de **R\$ 57.300,00 (Cinquenta e Sete Mil, Trezentos Reais)** durante os 12 (doze) meses de sua vigência.

Parágrafo 1º - Caso o prazo do presente contrato de locação, ao seu término, se prorrogue por iguais e sucessivos períodos, por vontade das partes, ou por disposição legal compulsória, o aluguel mensal será reajustado nas condições e termos dispostos no caput da Cláusula Segunda, sempre visando à recomposição do valor da moeda decorrentes das perdas inflacionárias do período.

Parágrafo 2º - Os reajustes dos alugueres efetuados posteriormente ao termino do prazo contratual não impedirão o exercício do direito de retomada do imóvel por parte do LOCADOR, caso não sejam tomadas as providências legais em tempo hábil, para a sua renovação. Mesmo durante o transcurso do período, de uma eventual ação de retomada do imóvel locado, os reajustes previstos na clausula anterior serão aplicados.

Parágrafo 3º - O valor mensal estabelecido para o contrato depositado pela LOCATÁRIA na conta do LOCADOR, neste ato representado pelo Sr. TSUTOMU HORII CUGLER, deverá ser calculado e repassado aos demais proprietários no prazo de 48 horas, na proporção da propriedade compartilhada do imóvel, conforme detalhado a seguir: 50% no valor de R\$ 2.387,50 para o próprio Sr. TSUTOMU HORII CUGLER e sua esposa a Sr.ª MADALENA RIBEIRO CUGLER, 20% no valor de R\$ 955,00 para o Sr. JONAS MITSURU HORII, 20% no valor de R\$ 955,00 para a Sr.ª IVONE ALVES HORII e por fim os 10% restantes no valor de R\$ 477,50 para o Sr. JOSÉ FORTUNATO CUGLER e sua esposa a Sr.ª LUIZA KEIKO HORII CUGLER, deduzido o valor retido, na mesma proporção, para pagamento do IPTU a cargo dos proprietários.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECURSO FINANCEIRO

4.1 As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

- **Unidade Orçamentária 02.06.00 – Departamento de Assistência Social – Unidade Executora: 02.06.01 Fundo Municipal de Assistência Social – Funcional Programática: 08.244.0019.2022 Manutenção do Departamento Social – Elemento de Despesa – 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física – Ficha Orçamentária 264 – Fonte de Recursos 01.**

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento do valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser efetuado até o dia 10 de cada mês, sendo comprovada a utilização do imóvel para o fim contratado, através de um “Atestado de Ocupação de Imóvel” a ser emitido pelo(a) Diretor(a) do Departamento de Assistência Social.

CLAUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E OUTRAS DESPESAS

6.1 Caberá à LOCATÁRIA juntamente e além dos alugueres, a obrigação de pagar os seguintes encargos que lhe são atribuídos: contas de água, esgoto, luz e força, telefone ou outras que se assemelham (exceto IPTU) bem como suas respectivas majorações que, a qualquer título, incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, ainda que lançados em nome do LOCADOR, ou de outrem.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 O imóvel ora locado é entregue nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no

Rubricas: 1ª (Prefeito)..... 2ª (Locador)..... 1ª (Testemunha)..... 2ª (Testemunha)..... Visto do Jurídico.....



Prefeitura Municipal de Jacupiranga

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF 46.582.185/0001-90 – Insc. Estadual Isenta – www.jacupiranga.sp.gov.br - Fone (13)3864.6400
Av. Hilda Mohring de Macedo, 777, Vila Elias, CEP 11940-000 – Jacupiranga / SP.

imóvel locado, as alterações, ou benfeitorias necessárias a sua melhor utilização, comprometendo-se a efetuar a devolução do imóvel nas mesmas condições em que ora o recebe.

Parágrafo 1º - A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

Parágrafo 2º - Não cumpridas às obrigações mencionadas no parágrafo anterior, ao LOCADOR poderá executar as expensas da LOCATÁRIA, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

Parágrafo 3º - As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pelo LOCADOR, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte do LOCADOR. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, tais como: lambris, biombo, cofre, tapetes e lustres, etc.

Parágrafo 4º - Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização do LOCADOR por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

8.1 O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

9.1 São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

10.1 O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 78 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1 Este contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação, e
- b) nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

Parágrafo 1º - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação do LOCADOR.

Parágrafo 2º - A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, na hipótese de vier a Locatária a construir prédio próprio para abrigar suas instalações, ficando, nesse caso, obrigada a notificar o fato por escrito e com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

12.1 As partes sujeitam-se às sanções estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

Rubricas: 1ª (Prefeito), 2ª (Locador), 1ª (Testemunha), 2ª (Testemunha), Visto do Jurídico,



Prefeitura Municipal de Jacupiranga

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF 46.582.185/0001-90 – Insc. Estadual Isenta – www.jacupiranga.sp.gov.br - Fone (13)3864.6400
Av. Hilda Mohring de Macedo, 777, Vila Elias, CEP 11940-000 – Jacupiranga / SP.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

13.1 A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Jacupiranga para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes: LOCADOR, LOCATÁRIA, e testemunhas.

Jacupiranga, 04 de outubro de 2.016.

JOSÉ CÂNDIDO MACEDO FILHO

Prefeito Municipal
Pela LOCATÁRIA

JONAS MITSURU HORIY

Proprietário
Pelo LOCADOR

TSUTOMU HORII CUGLER

Proprietário - Representante
Pelo LOCADOR

MADALENA RIBEIRO CUGLER

Proprietário
Pelo LOCADOR

JOSÉ FORTUNATO CUGLER

Proprietário
Pelo LOCADOR

LUIZA KEIKO HORII CUGLER.

Proprietário
Pelo LOCADOR

IVONE ALVES HORIY

Proprietário
Pelo LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1ª Vanéia Pereira Máximo Santos
RG 24.327.658-8 SSP/SP
CPF 097.862.488-21

2ª Denis da Silva Pinto
RG 48.234.380-1 SSP/SP
CPF 373.227.228-17

VISTO E APROVADO PELA PROCURADORIA JURÍDICA

GIULIANO NORBERTO FOGAÇA

Advogado – OAB/SP. 314.749 - Procurador Jurídico

Rubricas: 1ª (Prefeito), 2ª (Locador), 1ª (Testemunha), 2ª (Testemunha), Visto do Jurídico,