

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

TERMO DE CONTRATO Nº **042/2024**, QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS – CENTRO ALTO.

Contrato que celebram entre si a **PREFEITURA DO MUNICIPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**, denominada daqui por diante, LOCATÁRIA e de outro lado como LOCADORA e PROPRIETÁRIA, a empresa **NOBU ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que tem por objeto a locação de imóvel para a instalação do Centro de Referência e Assistência Social - CRAS – Centro Alto, oriundo da Inexigibilidade de Licitação nº 07/2024 e do Processo de Compras nº 5889/2023.

1. DAS PARTES:

Pelo presente instrumento as partes a seguir nomeadas:

1.1. Na qualidade de LOCADORA e PROPRIETÁRIA, doravante denominada simplesmente LOCADORA, a empresa **NOBU ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, estabelecida a Rua Zulmiro Della Ricca (Jardim Panorama), nº 214, Centro, Ribeirão Pires – SP – CEP 09401-130, inscrita no CNPJ nº 35.307.315/0001-60, neste ato representada pelo Sr. Julio Nobutaka Kawakami, portador da cédula de identidade RG nº 7.359.213 SSP/SP e inscrito no CPF nº 005.908.718-89.

1.2. Na qualidade de LOCATÁRIA e doravante assim denominada, **PREFEITURA DO MUNICIPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ sob o nº 46.522.967/0001-34, com sede na Rua Miguel Prisco, 288, Centro, Ribeirão Pires - SP, neste ato representada pela Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social, Sra. Michelle Mariz Nogueira.

2. OBJETO DA LOCAÇÃO:

2.1. A LOCADORA é proprietária e legítima possuidora do imóvel de uso comercial, com a seguinte descrição: O terreno conta com a área de 408 m² e o imóvel tem a área construída de 244,58 m², localizado na Rua Dr Jorge Tibiriçá, 64 - Núcleo Colonial - Ribeirão Pires

3. PRAZO DE LOCAÇÃO:

3.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, com início em **02/02/2024 à 01/02/2025**. Caso não haja prorrogação a LOCATÁRIA se obriga a devolver o imóvel locado, independente de qualquer aviso ou notificação livre e desembaraçado de pessoas e/ou coisas em perfeito estado.

Parágrafo único: em caso de desapropriação do imóvel, ora locado, acarretará imediata rescisão do presente contrato, ficando a LOCADORA desobrigada em relação às cláusulas deste.

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

3.2. Fica prevista neste termo a possibilidade de prorrogação do contrato por igual período por conveniência e oportunidade das partes, conforme previsão do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991

4. VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE:

4.1. O aluguel mensal será de **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais), perfazendo um total para o presente termo de contrato de **R\$ 66.000,00** (sessenta e seis mil reais), vencendo o primeiro aluguel 30 (trinta) dias após o início da locação, podendo ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente a esta data.

4.2. A critério da Administração, o pagamento poderá ser efetuado através de cheque nominal emitido pela Prefeitura, que deverá ser retirado no setor de Tesouraria da Secretária de Finanças, sito na Rua Miguel Prisco, 288 – prédio do Paço Municipal, ou depositado em conta bancária dos interessados, que deverão fornecer o número por escrito.

4.3. O aluguel poderá, mediante requerimento da LOCADORA sofrer a partir do décimo terceiro mês de vigência, reajuste de acordo com a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC-FIPE), ou ainda na falta deste, pelo que melhor refletir a desvalorização da moeda. A partir de então ocorrerá dentro da menor periodicidade legalmente permitida.

5. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO:

5.1. Serão de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA todas as taxas de consumo de energia elétrica e água e IPTU, vencidos após a data de assinatura deste contrato.

6. DO LOCAL E PRAZO PARA PAGAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS;

6.1. Os aluguéis deverão ser pagos pela LOCATÁRIA, devendo ser depositados na data do vencimento de cada mês, em conta específica em nome da LOCADORA.

6.2. O não pagamento dos aluguéis e encargos nos prazos avençados acarretará as seguintes cominações, sem prejuízo de ação de despejo que a LOCADORA poderá mover pelo inadimplemento da obrigação, a saber:

a) juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês; e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela devida;

Parágrafo Primeiro - qualquer tolerância no prazo para pagamento estabelecido nesta cláusula será considerada ato de liberalidade excepcional e não poderá em hipótese alguma, ser invocado como precedente ou novação, a contar da assinatura deste termo.

Parágrafo Segundo - Fica expressamente convencionado que não se aplica à quitação dos aluguéis o disposto no artigo 322 do Novo Código Civil Brasileiro, ou seja, a quitação outorgada em cada mês, não elide débitos anteriores porventura existentes, a contar da assinatura deste termo.

7. DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

7.1. O imóvel de uso comercial, objeto deste contrato será utilizado para a locação de imóvel para instalação do Centro de Referência e Assistência Social - CRAS – Centro Alto, sendo que a finalidade desta locação não poderá ser modificada pela LOCATÁRIA, sem prévia notificação.

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

8. DO USO DO IMÓVEL:

8.1. A LOCATÁRIA não poderá ceder, sublocar ou emprestar o imóvel locado, quer no todo, quer em parte, nem transferir a terceiros o contrato, sem expresso consentimento da LOCADORA, o qual deverá obrigatoriamente figurar no instrumento de cessão.

8.2. Qualquer ocorrência anormal que porventura venha a ser constatada no imóvel no que se refere à solidez de sua construção ou de seus componentes deverá ser imediatamente comunicado, por escrito a LOCADORA.

8.3. O imóvel, objeto da presente locação será entregue a LOCATÁRIA em perfeitas condições de uso e funcionamento.

8.4. Observado o disposto nos itens seguintes, à LOCATÁRIA caberá providenciar, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, as demais obras que se fizerem necessárias de acordo com sua atividade, desde que a execução dessas obras não prejudique a estética, estrutura e segurança do conjunto formado pelo todo.

8.5. Os projetos de obra interna bem como os de externa, tanto quanto os de execução das instalações para o imóvel, referidos no item anterior e seus respectivos memoriais descritivos, deverão ser apresentados previamente para exame e aprovação da LOCADORA, sob pena de veto de sua execução.

8.6. Quaisquer obras ou modificações desejadas pela LOCATÁRIA, além de necessitarem de prévia aprovação da LOCADORA, somente poderão ser executadas quando licenciadas pelas autoridades competentes.

8.7. O imóvel deverá ser mantido em perfeitas condições de uso, segurança e conservação, resguardando-o do desgaste decorrente do uso.

8.8. As instalações elétricas, hidráulicas do imóvel deverão ser mantidas em perfeito estado de funcionamento, não podendo ser alteradas ou modificados sem expresso consentimento dos LOCADORA.

8.9. Os limites de carga e de uso das instalações elétricas deverão ser respeitados.

8.10. Quando do término da locação, o imóvel deverá ser devolvido em condições de imediata ocupação.

9. DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES:

9.1. A LOCATÁRIA, finda a locação, se compromete a devolver o imóvel ora locado, livre de pessoas e/ou coisas, nas mais perfeitas ordens de condição de uso, no que se refere à estrutura do imóvel e suas instalações gerais, independente do qualquer aviso ou notificação, após a devida verificação, pela LOCADORA, do estado em que se encontra o imóvel.

9.2. Se a LOCADORA, pela vistoria efetuada, encontrarem qualquer defeito ou dano, poderão recusar-se a receber a chave do imóvel, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta da LOCATÁRIA, até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências do presente contrato.

9.3. A LOCATÁRIA obriga-se a comunicar por escrito sua intenção de devolução das chaves com 30 (trinta) dias de antecedência a fim de que se proceda à vistoria do imóvel nos termos da cláusula 9.1. do presente termo.

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

10. DAS BENFEITORIAS:

10.1. As benfeitorias a serem realizadas no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluntárias, serão previamente acordadas, por escrito, entre as partes.

11. DA FACULDADE DE VISTORAR OS IMÓVEIS:

11.1. Fica expressamente facultado a LOCADORA o direito de vistoriar o imóvel, sempre que entender conveniente ou necessário.

11.2. Se feita a vistoria e for constatado qualquer dano, causado pela LOCATÁRIA, nas instalações hidráulicas e gerais do imóvel, a LOCADORA notificarão a LOCATÁRIA para no prazo máximo de 15 (quinze) dias proceder o conserto ou o reparo necessário, correndo as respectivas despesas por conta da LOCATÁRIA.

11.3. Não cumprida pela LOCATÁRIA essa notificação, a LOCADORA mandará executar o conserto ou reparo necessário por pessoa ou empresa de sua livre escolha ficando a LOCATÁRIA obrigada a reembolsá-los das importâncias dispensadas para tal fim.

12. DAS DESPESAS CONTRATUAIS:

12.1. Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, tais como registro, reconhecimento de firmas, informações, etc, serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

13. RESCISÃO CONTRATUAL:

13.1. O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, bem como das demais sanções previstas, se a LOCATÁRIA deixar de cumprir quaisquer disposições estabelecidas no presente instrumento.

14. DA MULTA CONTRATUAL:

14.1. O descumprimento de quaisquer das disposições contratuais sujeitará o infrator ao pagamento de multa no valor equivalente a um aluguel vigente à época da infração, podendo a multa ser aplicada ainda que simultaneamente ocorra a rescisão do contrato e sem prejuízo das demais sanções cabíveis incluindo-se indenizações por danos causados às partes.

15. DO FORO CONTRATUAL:

15.1. Fica eleito com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser o foro da Comarca de Ribeirão Pires, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente avença.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

16.1. Face ao artigo 58, inciso IV da Lei 8.245/91, as partes declaram expressamente que qualquer aviso ou notificação decorrente deste instrumento, poderão ser efetuados mediante o uso de carta com aviso de recebimento.

16.2. Caso o imóvel seja colocado à venda, total ou parcialmente, a LOCATÁRIA se compromete a permitir que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente indicada pela LOCADORA.

16.3. Pelo seu teor este contrato inexistência de licitação nos termos do artigo 74, inciso V, 24 da Lei 14.133/2021 e demais legislação pertinente.

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

16.4. As despesas deste contrato ocorrerão por dotação orçamentária própria, codificada sob a rubrica nº 3.3.90.36.00 08.244.0068.2.265, para o presente exercício, e em dotação específica para os exercícios seguintes.

16.5. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável vedado, portanto, o arrependimento, obrigando as partes por si, herdeiros sucessores.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Ribeirão Pires, 02 de Fevereiro de 2024.

MICHELLE MARIZ NOGUEIRA
Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social
Locatária

NOBU ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Locadora
Julio Nobukata Kawakami

Testemunhas:

1) _____
RG:

2) _____
RG:

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (Contratos)

LOCATÁRIA: Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

LOCADORA: NOBU ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 042/2024

OBJETO Locação de imóvel para a instalação do Centro de Referência e Assistência Social - CRAS – Centro Alto.

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 então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP - CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2020, 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: Ribeirão Pires, 02 de Fevereiro de 2024.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Luiz Gustavo Pinheiro Volpi

Cargo: Prefeito

CPF: 107.716.268-51

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

Nome: Michelle Mariz Nogueira

Cargo: Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social

CPF: 297.141.918-58

Assinatura: _____

Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela Locatária:

Nome: Michelle Mariz Nogueira

Cargo: Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social

CPF: 297.141.918-58

Assinatura: _____

Pela locadora:

Nome: Julio Nobukata Kawaklami

Cargo: Sócio Administrador

CPF: 005.908.718-89

Assinatura _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: Michelle Mariz Nogueira

Cargo: Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social

CPF: 297.141.918-58

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: Michelle Mariz Nogueira

Cargo: Secretária Interina de Assistência, Participação e Inclusão Social

CPF: 297.141.918-58

Assinatura: _____