

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES

TERMO DE CONTRATO Nº **559/2019**, QUE TRATA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE ESCOLA DE MÚSICA “MAESTRO ALFREDO DELLA RICCA”

Contrato que celebram entre si a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**, denominada daqui por diante, LOCATÁRIA e de outro lado como LOCADORES o Sr. **ADNAN ABOU RIZK** e a Sra. **MARIA CRISTINA RIGO ABOU RIZK**, que tem por objeto a locação de imóvel para instalação de Escola de Música “Maestro Alfredo Della Ricca”, oriundo do Processo de Compras nº 7024/2019.

## 1. DAS PARTES:

Pelo presente instrumento as partes a seguir nomeadas:

- 1.1. Na qualidade de LOCADORES, denominados simplesmente LOCADORES, o Sr. **ADNAN ABOU RIZK**, portador da cédula de identidade RG nº 3.178.810-5 expedida pela SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 044.936.218-34, e a Sra. **MARIA CRISTINA RIGO ABOU RIZK**, portadora da cédula de identidade RG nº 5.686.814-5 e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 652.443.388-20, residentes e domiciliados na Rua Fioravante Zampol, 130, apto. 31, Centro, Ribeirão Pires – SP.
- 1.2. Na qualidade de LOCATÁRIA e doravante assim denominada, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 pelo Secretário de Cultura, Senhor Anderson Rodrigues Grecco.

## 2. OBJETO DA LOCAÇÃO:

2.1. Os LOCADORES são legítimos possuidores do imóvel situado a Rua Comendador João Ugliengo, 4, Centro Alto, Ribeirão Pires – SP, com a seguinte descrição:

“Um prédio com 740,40m<sup>2</sup> de área construída que recebeu o número 4 da Rua Comendador João Ugliengo, no distrito e município de Ribeirão Pires – SP, inscrito na Prefeitura do Município de Ribeirão Pires sob o nº 361.-22-80-0199-01-0000.”

## 3. PRAZO DE LOCAÇÃO:

3.1. O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, com início em 01/11/2019 à 31/10/2024.

**Parágrafo único:** em caso de desapropriação do imóvel, ora locado, acarretará imediata rescisão do presente contrato, ficando os LOCADORES desobrigados em relação às cláusulas deste.

# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**

## **4. VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE:**

4.1. O valor do aluguel proposto seria de **R\$ 15.740,00** (quinze mil, setecentos e quarenta reais) mensais, sendo concedido um período de carencia para pagamento de 02 meses, a contar da assinatura deste.

4.1.1 – O efetivo pagamento do aluguel ocorrerá a partir de 01/01/2020, perfazendo o valor total para o presente termo de contrato de **R\$ 944.400,00** (novecentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), vencendo o primeiro aluguel 90 (noventa) dias após o início da locação, podendo ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente a esta data.

4.2. O pagamento do aluguel será rateado entre os locadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada locador, sendo certo que incumbirá a locatária a retenção do imposto de renda retido na fonte de cada uma das parcelas relativas a cada um dos locadores, bem como se obriga a locatária a fornecer aos locadores sempre logo após o prazo de recolhimento especificado pela Receita Federal ou em até o último dia útil de março do ano subsequente ao do recolhimento os informes de rendimentos da Receita Federal do Brasil.

4.3. O pagamento do aluguel se dará mediante depositado bancário, devendo ser apresentado aos Locadores, sempre que solicitado, o comprovante de depósito identificado, da cota-parte do aluguel correspondente a ½ (metade) para cada um dos locadores nas Contas Correntes abaixo especificadas:

- I) conta corrente n.º 17.882-2, do Banco do Brasil, agência 0869-9, de titularidade do Sr. Adnan Abou Rizk;
- II) conta corrente n.º 17.769-5, do Banco do Brasil, agência 0869-9, de titularidade da Sra. Maria Cristina Rigo Abou Rizk;

4.4. O aluguel poderá, mediante requerimento dos LOCADORES 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 o pagamento dos demais encargos acessórios da locação, tais como taxas de água, luz, telefone, internet, licenças e alvarás relacionados à atividade da Locatária, e que no caso da renovação do AVCB (Auto Vistoria do Corpo de Bombeiros) ser impedida em decorrência da atividade da locatária, esta deverá empenhar todos os esforços e arcar com as despesas necessárias para a regularização e obtenção do referido documento.

## **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 dos LOCADORES quando da responsabilidade da LOCATÁRIA, poderão ser cobrados nos seus respectivos vencimentos.

6.2. O não pagamento dos aluguéis e encargos nos prazos avençados acarretará as seguintes cominações, sem prejuízo de ação de despejo que os LOCADORES, 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;

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**

**Parágrafo Primeiro** - qualquer tolerância no prazo para pagamento estabelecido nesta cláusula será considerado ato de liberalidade excepcional e não poderá em hipótese alguma, ser invocado como precedente ou novação.

**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.

### **7. DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO:**

7.1. O imóvel de uso comercial, objeto deste contrato será utilizado para instalação de Escola de Música “Maestro Alfredo Della Ricca”, sendo que a finalidade desta locação não poderá ser modificada pela LOCATÁRIA, sem prévia notificação e expressa anuência dos locadores.

### **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 expreso consentimento dos LOCADORES, 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 aos LOCADORES, sob pena de arcar com eventuais perdas e danos ocasionados pela falta de comunicação.

8.3. O imóvel, objeto da presente locação será entregue a LOCATÁRIA em perfeitas condições de uso e funcionamento, o que será demonstrado com a vistoria acompanhada de relatórios fotográficos realizada por ambas as partes em conjunto.

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 dos LOCADORES, sob pena de veto de sua execução.

8.6. Quaisquer obras ou modificações desejadas pela LOCATÁRIA, além de necessitarem de prévia aprovação dos LOCADORES, 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 expreso consentimento dos LOCADORES.

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.

# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**

## **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, na mais perfeita ordem de condição de uso, no que se refere à estrutura do imóvel e suas instalações gerais, devidamente pintado na cor original, independente de qualquer aviso ou notificação, após a devida verificação, pelos LOCADORES, do estado em que se encontra o imóvel.

9.2. Se os LOCADORES, pela vistoria efetuada, encontrarem qualquer defeito ou dano, poderá 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.

## **10. DAS BENFEITORIAS:**

10.1. As benfeitorias necessárias ainda que não autorizadas pelos LOCADORES bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o direito de retenção.

## **11. DA FACULDADE DE VISTORAR OS IMÓVEIS:**

11.1. Fica expressamente facultado os LOCADORES 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, os LOCADORES notificarão a LOCATÁRIA para no prazo máximo de 15 (quinze) dias proceder o conserto ou ao reparo necessário, correndo as respectivas despesas por conta da LOCATÁRIA.

11.3. Não cumprida pela LOCATÁRIA essa notificação, os LOCADORES mandarão executar o conserto ou reparo necessário por pessoa ou empresa de sua livre escolha ficando a LOCATÁRIA obrigada a reembolsá-lo 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.

# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES**

## **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 decorrentes 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 possam visitar em dia e hora previamente indicado pelos LOCADORES.

16.3. Pelo seu teor este contrato dispensa licitação nos termos do inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93, alterada pela Lei 8.883/94 e demais alterações.

16.4. As despesas deste contrato ocorrerão por dotação orçamentária própria, codificada sob rubrica nº **3.3.90.36.00 12.361.0049.2.128**, 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, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Ribeirão Pires, 31 de Outubro de 2019.

**ANDERSON RODRIGUES GRECCO**  
Secretário de Cultura  
Locatária

**ADNAN ABOU RIZK**  
Locador

**MARIA CRISTINA RIGO ABOU RIZK**  
Locadora

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_  
RG:

2) \_\_\_\_\_  
RG:

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES

## TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (Contratos)

CONTRATANTE: Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires

CONTRATADO: ADNAN ABOU RIZK e MARIA CRISTINA RIGO ABOU RIZK

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 559/2019

OBJETO: Locação de imóvel para instalação da Escola de Música 'Maestro Alfredo Della Ricca'.

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 extraíndo 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 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) 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: Ribeirão Pires, 31 de Outubro de 2019**

### **GESTOR DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: Anderson Rodrigues Grecco

Cargo: Secretário de Cultura

CPF: 180.288.208-16 RG: 22.204.706-9

Data de Nascimento: 04/01/1974

Endereço residencial completo: Rua da Cooperativa, nº 44, Bloco 8, casa 10, Parque Aliança, Ribeirão Pires -- SP

E-mail institucional: cultura@ribeiraopires.sp.gov.br

E-mail pessoal: -----

Telefone(s): (11) 4824-1781 / 99539-3452

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

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE RIBEIRÃO PIRES

### Responsáveis que assinaram o ajuste:

#### **Pelo CONTRATANTE:**

Nome: Anderson Rodrigues Grecco

Cargo: Secretário de Cultura

CPF: 180.288.208-16 RG: 22.204.706-9

Data de Nascimento: 04/01/1974

Endereço residencial completo: Rua da Cooperativa, nº 44, Bloco 8, casa 10, Parque Aliança, Ribeirão Pires -- SP

E-mail institucional: cultura@ribeiraopires.sp.gov.br

E-mail pessoal: -----

Telefone(s): (11) 4824-1781 / 99539-3452

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

#### **Pela CONTRATADA:**

Nome: Adnan Abou Rizk

Cargo: Proprietário

CPF: 044.936.218-34 RG: 3.178.810-5

Endereço residencial completo: Rua Fioravante Zampol, nº 130, apto. 31, Centro, Ribeirão Pires – SP

Telefone(s): (11) 4828-7359 / (11) 4828-6091

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

#### **Pela CONTRATADA:**

Nome: Maria Cristina Rigo Abou Rizk

Cargo: Proprietária

CPF: 652.443.388-20 RG: 5.686.814-5

Endereço residencial completo: Rua Fioravante Zampol, nº 130, apto. 31, Centro, Ribeirão Pires – SP

Telefone(s): (11) 4828-7359 / (11) 4828-6091

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