



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL (ALUGUEL SOCIAL)
DESTINADO À MORADIA DE UMA FAMÍLIA CARENTE NO MUNICÍPIO DE
POMPEIA, NO BAIRRO PRIMAVERA.**

**PROCESSO Nº 1311/2024
INEXIGIBILIDADE Nº 48/2024
CONTRATO Nº 150/2024**

PREFEITURA MUNICIPAL DE POMPÉIA, devidamente inscrito no CNPJ sob n. 44.483.44/001-89, com Endereço à Rua Dr. José de Moura Resende nº 572, Bairro Centro, em Pompeia/SP, CEP-17580-053, neste ato representada pela Prefeita Municipal, **ISABEL CRISTINA ESCORCE**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade nº 18.536.796-3/SSP/SP, e do CPF/MF n.º 200.255.538-95, residente e domiciliada à Rua Nelo Antônio Corradi, nº 617, Jardim Esmeralda, CEP-17586-074, na cidade de Pompeia, Estado de São Paulo, a seguir denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado, o Sr. **IVO YUKISHIGUE TANABE**, brasileiro, casado, industrialmente devidamente inscrita CPF(MF) sob nº 066.207.278-24, RG nº 15.816.814/SSP/SP, a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, neste ato representado pelo seu bastante Procurador o Sr. **BENEDITO FRANCISCO DA SILVA**, brasileiro, casado, agricultor, portador da cédula de Identidade RG nº 6.129.873/SSP/SP, e do nº CPF/MF 465.320.308-30, residente e domiciliado, na cidade Pompéia/SP, à Rua Jamaica, nº 138, Bairro Jardim América, CEP-17584-210, firmam neste ato, nos termos e para fins da **INEXIGIBILIDADE Nº 48/2024**, que será regido pela Lei Federal nº 14.133/21, Lei Complementar 123/06 alterada pela 147/14, e demais legislações pertinentes, na forma e condições que se seguem:

01 – DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel residencial (aluguel social) destinado à moradia de uma família em estado de vulnerabilidade.

02 – DO IMÓVEL

2.1. A destinação do imóvel será de uso exclusivamente RESIDENCIAL para moradia da Sr(a). **GEOVANA APARECIDA ALVES SALUSTIANO**, RG 27687187 SSP/SP e CPF 301.602.338-52, residente(s) e domiciliado(as) a Rua Zaki Haddad, nº 91, Jardim Primavera – Pompéia/SP.

2.2 O imóvel objeto do presente contrato, compreende em um imóvel residencial de alvenaria, de propriedade do **LOCADOR**, que está localizado nesta cidade de Pompeia, Estado de São Paulo, à **Rua Camilo Maranhão, nº 149, Bairro Jardim Primavera CEP: 17.582-0066.**



2.3 A destinação do imóvel será de uso para família carente, fazendo parte do programa social “Bolsa aluguel Social” não podendo a **LOCATÁRIA**, sem a prévia autorização do **LOCADOR**, dar-lhe outra finalidade.

03 - DO PRAZO DESTE CONTRATO

3.1. O prazo da presente locação, tem início em **28 de outubro de 2024 e término em 28 de outubro de 2025, podendo ser prorrogado**, data em que a **LOCATÁRIA** deverá devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.

3.2. Findo o presente contrato de locação a **LOCATÁRIA**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, estará obrigada a restituir o imóvel ao **LOCADOR** totalmente desocupado de pessoas e coisas.

3.3. Prorrogando-se pôr prazo indeterminado, o presente contrato só poderá ser rescindido se houver notificação prévia e expressa, com 30 (trinta) dias de antecedência, sendo certo que a ausência de notificação implicará no pagamento da multa prevista no Inciso Único do artigo 6º da Lei do inquilinato.

3.4. Caso a **LOCATÁRIA** não restitua o imóvel no fim do prazo contratual pagará enquanto estiver na posse do mesmo, sendo certo que o aluguel mensal será reajustado nos termos da cláusula 4.3., até efetiva e real entrega da chave do imóvel, objeto do presente contrato.

04 - DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

4.1. O valor do aluguel mensal ajustado e aceito pelas partes, será de **R\$ 870,00 (oitocentos e setenta reais)**, que deverá ser pago pela **LOCATÁRIA**, impreterivelmente até o dia do vencimento de cada mês, via depósito bancário, através da conta **12726-4, Agência 0328-X, Banco do Brasil**, em nome de Pedro Luiz Berlandi Rojo (proprietário da Imobiliária Rojo), pagando mês vencido.

4.2. Os aluguéis e encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, não pagos até o dia retro estabelecido sofrerão acréscimo a título de multa de 10% (dez pôr cento) ao mês, sobre o valor total, e juros monetários de 1% (um pôr cento) ao mês, respondendo ainda a **LOCATÁRIA** pelo eventual pagamento das despesas judiciais e/ou extrajudiciais, e honorários advocatícios calculados na base de 20% (vinte pôr cento) sobre o valor total do débito, sempre que necessário o ajuizamento de ação para o seu recebimento, ou 10% (dez pôr cento), se administrativo.

4.3. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, tomando-se pôr base o valor líquido pago no ano, aplicando-se o índice IGP apurado pela Fundação Getúlio Vargas, necessário à reposição do valor inicial contratado.



4.4. Se a **LOCATÁRIA** atrasar o pagamento do aluguel por 02 (dois) meses sucessivos, ficam o **LOCADOR** autorizados a considerarem rescindido o presente contrato, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação.

4.5. Fica estabelecido entre as partes que o IPTU será pago pela locadora.

05 – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. A **LOCATÁRIA** se obriga a manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza e em perfeitas condições de funcionamento os aparelhos sanitários, de iluminação, vidraças, mármore, fechos, fechaduras, torneiras, pias, ralos, sifão, portas, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas, chaves, janelas e demais acessórios. E ainda:

- a) – Mantê-lo em perfeito estado de higiene e limpeza;
- b) – Efetuar todas as obras e reparos que se fizerem necessários, excetuando as que digam respeito a sua própria estrutura;
- c) - Satisfazer a suas próprias expensas, sem direito a indenização ou retenção, toda e qualquer exigência dos poderes públicos a que der causa.
- d) - Não fixar pregos, parafusos ou buchas nos azulejos existentes no imóvel, sem antes consultar o **LOCADOR** para autorizar o lugar adequado.
- e) - Entregar o imóvel limpo dentro e fora capinado, assim como foi entregue no início da locação.
- f) - Ciente de que não poderão fixar adesivos nas portas, venezianas e paredes.

5.2. A **LOCATÁRIA** fica ciente que não poderá fazer furos nas paredes ou nos azulejos, estando cientes que se tal fato ocorrer, deverá ressarcir o imóvel com a devida reposição das peças, quando finda ou rescindida a presente locação.

5.3. A **LOCATÁRIA** é expressamente vedada de realizar quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, salvo expresse e prévio consentimento do **LOCADOR** que se reserva no direito de negá-las. As benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que úteis ou necessárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que lhe assista o direito de retenção ou indenização ao final deste contrato.

5.4. Efetivadas quaisquer benfeitorias e/ou constatado qualquer dano ao imóvel poderão, o **LOCADOR** ao final do contrato, exigirem a sua recomposição, respondendo ainda a **LOCATÁRIA** pelo pagamento integral dos aluguéis devidos até que seja restituído no estado em que lhe foi entregue, no início da locação.

5.5. A **LOCATÁRIA** está ciente que pôr se tratar de imóvel residencial, todas e quaisquer benfeitorias necessárias para a moradia que a **LOCATÁRIA** realizar no referido imóvel assim como todas as despesas serão de inteira responsabilidade da



LOCATÁRIA, não cabendo ao **LOCADOR** qualquer indenização ao final deste contrato.

5.6 Em razão da **LOCATÁRIA** estar recebendo o imóvel ora locado, com pintura nova interna e externa nas cores branco gelo, areia e cinza esmalte. Obriga-se à assim restituí-lo, quando finda ou rescindida a presente locação, à pintar com materiais da mesma cor e qualidade dos existentes.

06 – DA VISTORIA DO IMÓVEL

6.1. Faz parte integrante do presente instrumento **LAUDO DE VISTORIA** e as fotos iniciais do imóvel, que ficarão anexados ao contrato.

6.2. A LOCATÁRIA, desde já faculta o **LOCADOR** ou seu representante credenciado, vistoriar o imóvel sempre que assim julgar necessário, a fim de avaliar seu estado de conservação.

6.3. Constatado qualquer dano no imóvel, o **LOCADOR** emitirá notificação à **LOCATÁRIA** para que, no prazo máximo de 15 (quinze) dias promovam os reparos necessários, às suas exclusivas expensas, ficando convencionado, que o não atendimento a notificação dará ao **LOCADOR** o direito de mandar efetuar os reparos, cobrando o valor despendido, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de administração.

6.4. A LOCATÁRIA, pretendendo promover a desocupação do imóvel quando finda ou rescindida a presente locação, obrigam-se, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias, a comunicar sua decisão ao **LOCADOR** ou a seu representado, possibilitando que seja realizada a vistoria final de forma a eximi-lo das responsabilidades contidas nesta contratação.

07 – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

7.1. O uso ou consumo dos medidores de água e luz do imóvel, e outros que vierem a ser instalados, serão de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que deverá efetuar os pagamentos a quem de direito em seus respectivos vencimentos. A **LOCATÁRIA** fica proibida de contrair empréstimo vinculado na conta de energia junto a CPFL.

7.2. A **LOCATÁRIA** se compromete a fazer chegar às mãos do **LOCADOR** os avisos e comunicações que digam respeito ao imóvel e cujos encargos não são pôr ele suportados em razão da presente avença, sob pena de responder pôr perdas e danos.

7.3 Fica convencionado entre as partes contratante que, a **LOCATÁRIA** fica responsável por fazer as alterações de nome das contas de energia e água, assim que



assinar o contrato, bem como fazer o desligamento para gerar a última conta de água e luz, quando finda ou rescindida a presente locação.

7.4 A **LOCATÁRIA** fica ciente de que, havendo inadimplência quanto ao pagamento de aluguéis e demais encargos contratuais e legais, a Imobiliária ou Administradora, fica habilitada em proceder a inclusão do débito em nome do devedor junto ao S.C.PC. (Serviço Central de Proteção ao Crédito).

7.5. É expressamente vedada a **LOCATÁRIA**, sublocar, ceder, arrendar ou transferir o imóvel, no todo ou em parte, bem como transferir o presente contrato, a terceiros estranhos a esta contratação, sem a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, que se reserva no direito negá-la.

7.6. Em caso de incêndio ou acidente que exija a reconstrução do imóvel, fica, este contrato, rescindido, independentemente da multa contratual, com a responsabilidade da **LOCATÁRIA** se o fato lhe for imputado, sendo certo também que, em caso de desapropriação do imóvel, a **LOCAÇÃO** será rescindida, não cabendo aos locadores compor quaisquer prejuízos eventualmente suportados pelas **LOCATÁRIA**.

7.7 O **LOCADOR** não responderá por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel, pertencentes da **LOCATÁRIA** ou terceiros, que eventualmente ocorram após a entrega das chaves no início da locação. Caberá à **LOCATÁRIA** mudar o segredo das chaves do imóvel ora alugado, se assim desejar.

7.8. Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para que se opere a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial que resulte na impossibilidade do imóvel para os fins a que se destina.

08 – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

8.1. Não haverá multa e caso de rescisão antes do prazo, e o IPTU será pago pelos locadores.

8.2 A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato pagará à outra a título de multa, o valor correspondente a 01 (um) aluguel, vigente a época da inflação, com a faculdade de a parte inocente considerar rescindida a locação independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

8.3 O pagamento da multa fixada no item anterior não eximirá a **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento dos alugueres e demais encargos previstos neste contrato, nem de ressarcir danos causados no imóvel.

09 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 O presente contrato é regido pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991.



9.2. Todos os assuntos pertinentes à Locação, deverão ser tratados junto a “Imobiliária Rojo”, com sede à Rua José de Aguiar Moraes, nº 202, Bairro Centro, em Pompeia/SP. É vedado as partes contratantes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, solucionar quaisquer questões da presente Locação, sem o consentimento da Imobiliária.

9.3. Fica eleito o Foro desta Comarca de Pompeia, Estado de São Paulo, por mais privilégio que outro haja, para nele serem dirimidas as divergências oriundas desta contratação, ficando as partes, desde já, autorizadas, quando necessários atos de notificação, intimação ou mesmo citação entre si, utilizarem-se de correspondência com aviso de recebimento (AR).

E, pôr estarem assim justos e contratados firma juntamente com duas testemunhas o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só fim e efeito.

Pompeia/SP, 28 de outubro de 2024.

LOCADORES:

IVO YUKISHIGUE TANABE
P.P. : BENEDITO FRANCISCO DA SILVA
RG: 6.129.873 SSP/SP

LOCATÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POMPEIA
Prefeita Municipal: ISABEL CRISTINA ESCORCE

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:

Nome:
RG nº:



**ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)
(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)**

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE POMPÉIA
CONTRATADO: IVO YUKISHIGUE TANABE
CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 150/2024
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA MORADIA DE FAMÍLIA AMPARADA PELO ALUGUEL SOCIAL

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

Estamos CIENTES de que:

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;

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;

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;

as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e 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);

é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

Damo-nos por NOTIFICADOS para:

O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

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.

Pompéia, em 28 de outubro de 2024.

GESTOR DO ÓRGÃO/ENTIDADE

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO:

Nome: ISABEL CRISTINA ESCORCE

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 200.255.538-95 - RG: 18.536.796-3

RESPONSÁVEL PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME:

Nome: ISABEL CRISTINA ESCORCE

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 200.255.538-95 - RG: 18.536.796-3



RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Nome: ISABEL CRISTINA ESCORCE

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 200.255.538-95 - RG: 18.536.796-3

Assinatura: _____

RESPONSÁVEL PELA ASSINATURA DO AJUSTE PELA CONTRATADA:

Nome: IVO YUKISHIGUE TANABE, P.P. : BENEDITO FRANCISCO DA SILVA

Cargo: Proprietário/ Representante Legal

CPF: 066.207.278-24 e 465.320.308-30

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: ISABEL CRISTINA ESCORCE

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 200.255.538-95 - RG: 18.536.796-3

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: ISABEL CRISTINA ESCORCE

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 200.255.538-95 - RG: 18.536.796-3

Assinatura: _____

RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO E DO TERMO ADITIVO PELA CONTRATANTE:

Nome: Solange Maria A. Ienco Pilon

Cargo: Assistente Social

CRESS: 28.564

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEL PELA INFORMAÇÃO – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Nome: Paulo Roberto Gumieiro

Cargo: Contador

CPF nº 315.958.808-44

Assinatura: _____ :