

CONTRATO Nº 140/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Por este Instrumento Contratual de Locação de imóvel, de um lado a Sra. **JOSMARI PAINO**, brasileira, casada, portadora do RG 1464614, CPF nº 396.729.569-91, estabelecida à Rua José Nunes Paino, nº 437 – Jardim Central – Cajati – SP (11950-000), proprietária do imóvel, 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 o Processo nº 853/2025 1DOC, Inexigibilidade sob nº 40/2025, em conformidade com o inciso V do Artigo 74 da Lei Federal nº 14133/2021, o presente Contrato de locação de imóvel com 10 (dez) salas, destinado a abrigar as atividades administrativas e de gestão necessárias para atender às demandas da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Cajati. O imóvel em questão está situado na Rua José Nunes Paino, nº 473, esquina com a Rua Bico do Pato, nº 63 – Lote 152 da Quadra 59, 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 localizado na Rua José Nunes Paino, nº 473, esquina com a Rua Bico do Pato, nº 63 – Lote 152 da Quadra 59- Cajati –SP (11950-000) – neste Município, Estado de São Paulo, dá em locação à **Locatária**, o qual se encontra em perfeitas condições de conservação, segurança e uso.

**Cláusula 2ª.** O prazo de locação do presente Contrato é de **12 (doze) meses**, com vigência a iniciar em **16 de setembro de 2025** e término em **16 de setembro de 2026**, 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 o responsável pela fiscalização será Sr. **ALEXANDRE PACHECO DE MATOS**, Secretário Municipal de Cultura e Turismo, conforme dispõe a Portaria nº 1754/2025 de 16/09/2025, 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\$ 46.602,72 (quarenta e seis mil, seiscentos e dois reais e setenta e dois centavos)**, pagáveis mensalmente o valor de **R\$ 3.883,56 (três mil oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos)**, a ser pago todo dia **15 (quinze)** de cada mês.





**CONTRATO Nº 140/2025**

**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 abrigar as atividades administrativas e de gestão necessárias para atender às demandas da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Cajati, 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 anuênciia 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**, durante o período de locação:

a) todas as despesas com o consumo de água, energia elétrica e outras ligadas ao uso do imóvel que permanecerá em 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.





**CONTRATO Nº 140/2025**

**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.





**CONTRATO Nº 140/2025**

§ 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:

Secretaria Municipal de Cultura e Turismo – Departamento de Cultura e Desenvolvimento Turístico – 13.392.0010.2156 – Manutenção da Secretaria de Cultura – Ficha 836 – 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física / Gabinete do Prefeito – Chefia de Gabinete do Prefeito – 04.122.0002.2005 – Manutenção da Junta Militar – Ficha 1203 – 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

**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 em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo, a tudo presente e que de tudo dão fé.

Cajati (SP), 16 de setembro de 2025.

**JOSMARI PAINO**  
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





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

**CONTRATANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI**

**CONTRATADO: JOSMARI PAINO**

**CONTRATO Nº 140/2025**

**OBJETO:** Contratação de locação de um imóvel que compreenda 10 (dez) salas, destinado a abrigar as atividades administrativas e de gestão necessárias para atender às demandas da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Cajati. O imóvel em questão está situado na Rua José Nunes Paino, nº 473, esquina com a Rua Bico do Pato, nº 63 – Lote 152 da Quadra 59.

**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 extraíndo 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 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.

**1. 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 setembro de 2025.**





**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: JOSMARI PAINO

Cargo: Proprietária do imóvel

CPF: 396.729.569-91

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

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE**

Nome: LUIZ HENRIQUE KOGA

Cargo: Prefeito

CPF: 087.424.528-13

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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI**  
- ESTADO DE SÃO PAULO -  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**



**GESTOR(ES) DO CONTRATO:**

Nome: GABRIEL ORBELI FRANÇA

Cargo: Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos

CPF: 151.414.638-00

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

---

**DEMAIS RESPONSÁVEIS (\*):**

Tipo de ato sob sua responsabilidade: FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Nome: ALEXANDRE PACHECO DE MATOS

Cargo: Secretário Municipal de Cultura e Turismo

CPF: 152.751.038-75

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

---





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8B72-77F0-2BA3-4C5A

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

- ✓ GABRIEL ORBELI FRANÇA (CPF 456.XXX.XXX-73) em 19/09/2025 15:23:15 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUIZ HENRIQUE KOGA (CPF 087.XXX.XXX-13) em 22/09/2025 08:59:15 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOSMARI PAINO (CPF 396.XXX.XXX-91) em 23/09/2025 11:40:30 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO ANTUNES DOS SANTOS (CPF 229.XXX.XXX-38) em 24/09/2025 10:13:50 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://cajati.1doc.com.br/verificacao/8B72-77F0-2BA3-4C5A>