

## TERMO DE CONTRATO Nº 008//2021

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE CELEBRAM O CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO TIETÊ - CONDEMAT, COMO LOCATÁRIO E A PROPRIETARIA TEMÁTICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, COMO LOCADORA, TENDO POR OBJETO O IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LOURENÇO DE SOUZA FRANCO, Nº 2.298, JUNDIAPEBA, NA CIDADE MOGI DAS CRUZES/SP CEP: 08.750-560, DESTINADO AS INSTALAÇÕES DA RESIDENCIA TERAPEUTICA DE MOGI DAS CRUZES, NA FORMA E NO PERÍODO QUE MENCIONA, FIRMADO INDEPENDENTEMENTE DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO, COM BASE NA LEGISLAÇÃO VIGENTE, CONFORME DECIDIDO NOS AUTOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 106/2020, PROCESSO COMPRAS Nº 033/2021, DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 32/2021 PARA OS FINS QUE ESTABELECE.

Pelo presente Termo de Contrato de Locação, em que figuram como LOCATÁRIO, o CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO TIETÊ - CONDEMAT, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.569.532/0001-96, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, Edifício Helbor Corporate, 9º Pavimento, Sala 901, Centro Cívico, Mogi das Cruzes, SP, CEP: 08.780-000 neste ato representado pelo Sr. RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG. nº. 30.079.595-6 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº. 276.171.928-00, domiciliado no endereço supracitado, e como LOCADORA, TEMÁTICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.347.446/0001-76, com endereço na rua Iracema Brasil de Siqueira, nº 570- Vila Oliveira, CEP 08790-480, Mogi das Cruzes/SP, neste ato representada por seus sócios ADRIANA DINIZ CORDEIRO FERREIRA, brasileira, viúva, coordenadora de recursos humanos, portadora da célula de identidade RG nº 23.028.313-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 160.445.568-32, residente e domiciliada na Rua Iracema Brasil de Siqueira, nº 586 – Vila Oliveira, CEP 08790-480, Mogi das Cruzes/SP, SUE ELLEN DE PAULA FERREIRA, brasileira, solteira, psicóloga, portadora da célula de identidade R.G nº 42.521.485-0

H

H  
A  
XF  
A

SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 225.926.778-52, residente e domiciliada na Avenida Salim Elias Bacah, nº 827 – Vila Oliveira, CEP 08790-180, Mogi das Cruzes/SP, **PAMELA DE PAULA FERREIRA**, brasileira, solteira, assistente de RH, portadora da célula de identidade R.G nº 43.350.457-2 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 327.094.518-32, residente e domiciliada na Rua Engenheiro Claudio Abraão, nº 80 – Vila Oliveira, CEP 08790-500, Mogi das Cruzes/SP, **SIDNEI FERREIRA JUNIOR**, brasileiro, menor, solteiro, estudante, portador da célula de identidade R.G nº 53.830.112-0 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 430.138.968-76, residente e domiciliado na Rua Iracema Brasil de Siqueira, nº 586 – Vila Oliveira, CEP 08790-480, Mogi das Cruzes/SP, neste ato representado por **ADRIANA DINIZ CORDEIRO FERREIRA**, acima qualificada, tem entre si, justo e contratado o quanto segue, e que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir, mediante as cláusulas e condições seguintes:

## CLÁUSULA I. DO FUNDAMENTO

1.1. Fundamenta-se o presente instrumento contratual nas disposições contidas na Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações posteriores, tudo parte integrante deste termo, independentemente de transcrição.

1.2. A aplicação e a interpretação dos termos do presente ajuste, além da norma jurídica enunciada no item 1.1., deverá ser observada a Lei 8.245/1991, nos artigos 22 e 23, dos deveres da LOCADORA e do LOCATÁRIO.

## CLÁUSULA II. DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

2.1. A LOCADORA, na qualidade de legítima proprietária do imóvel Avenida Lourenço de Souza Franco, nº 2.298, Jundiapéba, na Cidade Mogi das Cruzes/SP CEP: 08.750-560, com inscrição Cadastral no Município de Mogi das Cruzes sob o nº. 18.004.010.000-9, loca o presente ao LOCATÁRIO.

## CLÁUSULA III. DO VALOR DO CONTRATO

3.1. O LOCATÁRIO pagará, a LOCADORA a título de aluguel do imóvel, supramencionado, a importância de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)** mensais, já incluso o IPTU.

3.1.1. O valor do aluguel, na hipótese deste contrato ultrapassar o período de um ano de sua vigência, será corrigido monetariamente, com base na Resolução nº 024 do Condemat, que determina o índice oficial a ser utilizado pelo Consórcio de Desenvolvimento dos Municípios do Alto Tietê - CONDEMAT no exercício de 2021, tendo como índice de correção o IPCA do IBGE, ou outro que o vier substituir.

## CLÁUSULA IV. DOS RECURSOS FINANCEIROS

4.1. Os recursos necessários ao atendimento da despesa correrão por conta da dotação do orçamento do LOCATÁRIO, conforme segue:

01.01.10.302.0001.2.002.3.3.90.39.00.00.00.00.00.01.0110- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

4.2. Ficam desde já empenhadas na referida dotação orçamentária as despesas para cumprimento das obrigações do LOCATÁRIO, para o presente exercício. Para os exercícios posteriores as despesas correrão por conta das dotações próprias dos orçamentos futuros.

## CLÁUSULA V. DO PRAZO

5.1. A locação terá o período de **12 (doze) meses**, com início em 20 de junho de 2021 e término em 19 de junho de 2022, podendo ser prorrogada na forma da lei, desde que haja interesse das partes e prévia anuência da LOCADORA.

## CLÁUSULA VI. DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

6.1. O pagamento do aluguel, dar-se-á, mensalmente, até o décimo (10º) dia, mediante a entrega do respectivo recibo ou documento equivalente, por parte da LOCADORA, para os trâmites administrativos necessários à liberação do pagamento.

6.1.1. No caso de atraso no pagamento, além do prazo estipulado no Cláusula 6.1 acima. Fica estipulada a correção monetária pelos índices do IPCA (IBGE) entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento, desde que a LOCADORA não tenha dado causa a qualquer atraso.

6.2. O valor do aluguel será pago da seguinte forma mediante documento emitido pela LOCADORA:

6.2.1. para **TEMÁTICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** valor R\$ R\$ **3.500,00** (três mil e quinhentos reais), em Conta corrente: Banco Bradesco, Agência: 3347, Operação: 237, Conta: 154164-1.

## CLÁUSULA VII. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, manter em perfeito estado de conservação e funcionamento a iluminação, pintura, vidraças, fechos e demais

accessórios, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, ficando estas, desde logo incorporadas ao objeto do presente.

7.2. Obriga-se, o LOCATÁRIO, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos que der causa e a não fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização por escrito da LOCADORA.

7.3. Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçada de ruína.

## CLÁUSULA VIII. DAS DESPESAS

8.1. Todas as despesas normais de locação, consumo de água, luz e outros encargos, ficam a cargo do LOCATÁRIO, que realizará repasse financeiro a Organização da Sociedade Civil que gerenciará o Serviço Residencial Terapêutico em funcionamento no imóvel locado, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos nas épocas devidas.

8.1.1. O LOCATÁRIO, mensalmente recepcionará os comprovantes de pagamento das despesas constantes no item 8.1. através de prestação de contas encaminhadas pela Organização da Sociedade Civil que gerenciará o Serviço Residencial Terapêutico.

8.2. O pagamento do IPTU ficará a cargo da LOCADORA.

## CLÁUSULA IX. DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o LOCATÁRIO desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a LOCADORA, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, se o caso, a indenização que, por ventura, tenha direito.

## CLÁUSULA X. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. A presente locação se destina a fins NÃO RESIDENCIAIS, e o imóvel será utilizado para a manutenção dos Serviços Residenciais Terapêuticos – SRT, custeado pela LOCATÁRIO, sendo certo que este poderá independente de consentimento da LOCADORA, alterar a designação exposta.

10.2. O LOCATÁRIO, não poderá sublocar, nem emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito, da LOCADORA, devendo, no caso de ser locado, agir oportunamente junto aos ocupantes a fim de que o imóvel esteja desimpedido ao término do presente contrato.

## CLÁUSULA XI. DA VISTORIA DO IMÓVEL

11.1. O LOCATÁRIO, desde já, faculta a LOCADORA a realização de exame do imóvel ora locado quando este entender conveniente, e a vistoria do imóvel será realizada no momento da entrega das chaves, sendo que tal documento passará a fazer parte integrante deste instrumento.

11.2. Obriga-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel ora locado, quando do final da rescisão desta locação, nas mesmas condições que o recebeu, de acordo com o termo de vistoria, sendo a entrega do imóvel efetivada mediante recibo de entrega das chaves.

11.3. Compromete-se o LOCATÁRIO, finda a locação, seja de forma antecipada ou no final do contrato, apresentar os respectivos comprovantes de quitação dos débitos de consumo de água e esgoto, energia elétrica e gás, se houver.

11.3.1. Compromete-se o Locatário a realizar o pedido de suspensão no fornecimento de energia elétrica, e na impossibilidade da mesma fica autorizada a LOCADORA a realização do procedimento.

## CLÁUSULA XII - DA SUCESSÃO E PREFERÊNCIA

12.1. A LOCADORA se obriga, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, a cumprir o presente contrato, ficando concedido ao LOCATÁRIO o direito de preferência em caso de alienação

## CLÁUSULA XIII - DA RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

13.1 A locação ora ajustada poderá ser renovada e o seu prazo de vigência prorrogado, ante a solicitação do LOCATÁRIO, formulada com a devida antecedência da data prevista para o término do período de vigência do presente instrumento, e ante a respectiva anuência da LOCADORA, ocasião em que o novo aluguel será previamente ajustado, com base nos valores praticados no mercado a época.

## CLÁUSULA XIV - DA PENALIDADE

14.1 Fica estipulada multa de valor equivalente a três (3) aluguéis vigentes a época da infração para qualquer das partes, seja LOCADORA ou LOCATÁRIA, que vier a infringir qualquer cláusula deste contrato.

## CLÁUSULA XV - DA RESCISÃO ANTECIPADA

15.1 Em caso de necessidade, para assegurar o interesse público, o LOCATÁRIO poderá desocupar o imóvel antes do término do contrato, não implicando no pagamento de multa a LOCADORA. Nesta hipótese, o LOCATÁRIO se obriga a comunicar a desocupação do imóvel a LOCADORA, com trinta (30) dias de antecedência.

## CLÁUSULA XVI – DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

16.1 O presente contrato é celebrado independentemente de procedimento licitatório, com lastro na Lei 8.666/93, em seu artigo 24, inc. X e modificações posteriores, conforme decidido nos autos do Processo Administrativo n.º 106/2020 de 05 de novembro de 2020, Processo Compra n.º 033/2021, Dispensa de Licitação n.º 032/2021 do LOCATÁRIO, por onde se processou esta locação, cujos documentos passam a fazer parte integrante deste Contrato, no que couber, independente de traslados ou transcrições.

## CLÁUSULA XVII – DO VALOR DO CONTRATO

17.1 Para todos os efeitos legais dá-se, ao presente contrato, o valor total de R\$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais).

## CLÁUSULA XVIII – DA PUBLICAÇÃO

18.1 O LOCATÁRIO promoverá a publicação, resumida dos termos deste contrato, no prazo legal, em conformidade com o previsto na Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993 e modificações introduzidas posteriormente.

## CLÁUSULA XIX – DO FORO

19.1. Fica eleito o foro desta cidade e Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, para dirimir, na esfera judicial, as questões decorrentes deste Contrato e que não sejam solucionadas pelas partes, de modo amigável e no âmbito administrativo, ainda que outro, eventualmente, concorra em competência.

E, por assim terem justo, combinado e contratado, firmam as partes o presente Contrato, com 02 (duas) testemunhas que também o assinam, em 02 (duas) vias de igual teor, as quais serão distribuídas entre LOCADORA e LOCATÁRIO, para os efeitos legais.

Mogi das Cruzes, em 18 de junho de 2021.

  
RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI  
PRESIDENTE DO CONDEMAT

  
ADRIANA DINIZ CORDEIRO FERREIRA  
SÓCIA DA TEMÁTICA  
EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES LTDA  
RG: 23.028.313-5

**SUE ELLEN DE PAULA FERREIRA**  
**SÓCIA DA TEMÁTICA**  
**EMPREENDIMENTOS E**  
**PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**RG: 42.521.485-0**

**PAMELA DE PAULA FERREIRA**  
**SÓCIA DA TEMÁTICA**  
**EMPREENDIMENTOS E**  
**PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**RG: 43.350.457-2**

**SIDNEI FERREIRA JUNIOR**  
**SÓCIO DA TEMÁTICA**  
**EMPREENDIMENTOS E**  
**PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**RG: 53.830.112-0**

**(Representado por ADRIANA DINIZ**  
**CORDEIRO FERREIRA)**

**TESTEMUNHAS:**

1.

Nome: Quêl Oliveira de Jesus

RG nº: 33791262-2

Quêl O. de Jesus

2.

Nome: Rosemaria Flóres

RG nº: 21.942.119-5

Rosemaria Flóres

## ANEXO 01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

**CONTRATANTE: CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO TIETÊ – CONDEMAT**

**CONTRATADO: TEMÁTICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**CONTRATO Nº 008/2021**

**OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LOURENÇO DE SOUZA FRANCO, nº 2.298, JUNDIAPEBA, NA CIDADE MOGI DAS CRUZES/SP, CEP: 08.750-560**

**ADVOGADA: QUÉLI OLIVEIRA DE JESUS OAB/SP 323.119/condemat@condemat.sp.gov.br**

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 extraído 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 TCE/SP;
- 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 TCE/SP – CadTCE/SP”, 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.

## 2. Damos-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.

Mogi das Cruzes, 18 de junho de 2021.

### AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi  
Cargo: Presidente do CONDEMAT  
CPF: 276.171.928-00

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

Nome: Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi  
Cargo: Presidente do CONDEMAT  
CPF: 276.171.928-00

Assinatura: 

### RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

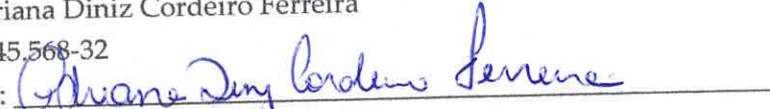
#### Pelo contratante:

Nome: Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi  
Cargo: Presidente do CONDEMAT  
CPF: 276.171.928-00

Assinatura: 

#### Pela contratada:

Nome: Adriana Diniz Cordeiro Ferreira  
CPF: 160.445.568-32

Assinatura: 

Nome: Sue Ellen de Paula Ferreira

CPF: 225.926.778-52

Assinatura: 

Nome: Pamela de Paula Ferreira

CPF: 327.094.518-32

Assinatura: Pamela de Paula Ferreira

Nome: Sidnei Ferreira Júnior (Menor representado por Adriana Diniz Cordeiro Ferreira)

CPF: 430.138.968-76

Assinatura: Adriana Diniz Cordeiro Ferreira

*(Handwritten mark)*