

**CONTRATO nº 03/2014**, que entre si celebram a **ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – EGGMJ** e **SACCOMANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, para locação de imóvel, visando o funcionamento das atividades da Autarquia.

**Processo nº 129/2014**

**Dispensa de Licitação nº 03/2014**

Pelo presente instrumento de contrato, com fundamento nos arts. 24, inciso X, e 26 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, de um lado **ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - EGGMJ**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.602.175/0001-83, com sede na Rua Barão de Teffé, 650, Jardim Ana Maria, Jundiaí, Estado de São Paulo Estado de São Paulo, doravante designada simplesmente **EGGMJ**, neste ato, representada pelo seu **Diretor Presidente, MARCELO FELICIO LO MONACO**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG. nº 15.891.449-1 e do C.P.F. nº 102.686.088-14 e de outro **SACCOMANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.354.607/0001-87, estabelecida na Av. Cia. Paulista de Estrada de Ferro, 1.750, Horto Florestal, Jundiaí/ SP, CEP 13215-740, neste ato representada por seu sócio **JOSÉ EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS** brasileiro, solteiro, empresário, portador do R.G. nº 12.734.264-3 SSP/SP e CPF nº 016.917.628-22, residente e domiciliado na Av. Cia. Paulista de Estrada de Ferro, 1.750, Horto Florestal, em Jundiaí, Estado de São Paulo, doravante denominada apenas **LOCADORA**, têm entre si justo e contratado o seguinte:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto do presente instrumento a locação do imóvel localizado na Rua Princesa Izabel, nº 257, Bairro Vila Arens, em Jundiaí/SP, consistente em um prédio comercial (térreo e mais três andares), totalizando 1.164,30 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 62.807, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, de propriedade da **LOCADORA**

#### **X CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

O prazo de locação será de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da entrega pela **LOCADORA** do **HABITE-SE**, obrigando-se a **EGGMJ** a restituir o imóvel completamente desocupado à época própria. 17/10/2014





expresso consentimento da **LOCADORA**, devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o prédio esteja desimpedido ao término do presente contrato.

**II – A EGGMJ** recebe o imóvel em seu estado de conservação, limpeza e funcionalidade, conforme laudo de vistoria incluso e parte integrante deste contrato e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições.

**III – A EGGMJ**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel (telhado, vazamentos, calhas, rufos, dutos, fiação, elevadores, etc.), se obriga por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, mantendo em perfeito estado de conservação e funcionamento os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, vidros, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, podendo, quando findo ou rescindido este contrato levantar as benfeitorias voluptuárias, desde que não prejudique o imóvel.

**IV –** Nenhuma obra ou modificação poderá ser realizada no imóvel sem autorização prévia e escrita da **LOCADORA** ou de seu representante legal.

**V – A EGGMJ** se compromete a realizar, periodicamente, a manutenção preventiva necessária no sistema de escoamento de água pluvial, principalmente no que diz respeito à limpeza, conservação e reparo das telhas, calhas, rufos e dutos, a fim de prevenir inundações, transbordamento ou goteiras no interior do imóvel, bem como a manutenção preventiva nos equipamentos destinados ao Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio (hidrantes, bombas, mangueiras, extintores, etc) e elevadores.

**VI –** Quaisquer estragos ocasionados no prédio, bem como as despesas a que a **LOCADORA** for obrigado a efetuar em razão de obras ou modificações não autorizadas, são de inteira responsabilidade da **EGGMJ**.

**VII – A LOCADORA**, por si ou por seu representante legal, poderá vistoriar o imóvel durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

**§ 1º** Pelas adequações realizadas no imóvel locado, consistentes na colocação de aparadores de granito, divisórias em *dry wall* e vidro no espaço destinado à sala de reuniões, consoante projeto fornecido pela **EGGMJ**, nenhum valor será pago ou devido pela **LOCATÁRIA**, tampouco assistindo à **LOCADORA** direito a compensação futura.

**§ 2º** Do laudo de vistoria referido no inciso II deverá constar, necessariamente, o dimensionamento técnico do limite de carga e número de pessoas suportado pelas respectivas lajes.



#### CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES

Fica estipulada a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade de poder a parte inocente considerar rescindida a locação, mediante simples notificação escrita.

**Parágrafo único** – Na hipótese prevista nesta cláusula, o montante da multa poderá, a critério da EGGMJ, ser cobrado ou compensado com valores devidos à **LOCADORA**, independentemente de qualquer notificação.

#### \* CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por acordo entre as partes ou, unilateralmente, pela EGGMJ, sem que assista direito à indenização ou multa em favor da **LOCADORA**, desde que comunique, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

O presente contrato somente poderá ser alterado por acordo entre as partes, formalizado por meio de Termo Aditivo.

#### CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

I – A Escola de Governo e Gestão do Município de Jundiaí – **EGGMJ** promoverá o acompanhamento e fiscalização do presente contrato por meio de agente por ela designado, comunicando à **LOCADORA**, ou seu representante legal, a ocorrência de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas.

II – As solicitações, reclamações, exigências, observações e ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato serão registradas pela **EGGMJ** em livro próprio, constituindo tais registros documentos legais.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro desta Comarca de Jundiaí para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente instrumento que não puderem ser resolvidas amigavelmente pelas partes, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

I – Tudo quanto for devido em razão deste contrato, e que não comporte processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários de advogado que o credor constituir para a ressalva dos seus direitos, bem como as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

II – A presente locação obriga não só a LOCADORA, mas também seus herdeiros e sucessores e vigorará ainda que o imóvel locado venha a ser alienado ou transferido a qualquer título a terceiro, hipótese em que o novo adquirente terá que respeitar seus termos.

III – A despesa decorrente deste contrato, no presente exercício, correrá à conta do elemento de despesa 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, vinculado à atividade MANUTENÇÃO DA ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO, da vigente Lei Orçamentária Anual.

IV – A despesa para os exercícios subsequentes será alocada no elemento de despesa referido acima, da dotação orçamentária correspondente à atividade MANUTENÇÃO DA ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO, consignada à LOCADORA nas Leis Orçamentárias relativas aos respectivos exercícios.

V – Aplicam-se à execução deste Contrato, bem como aos casos omissos, além das Leis Federais nº 8.245/91 e 8.666/93, os princípios de Direito Público e, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos, bem como as disposições de Direito Privado.

E, por estarem assim de pleno acordo, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os efeitos legais.

Jundiaí, 25 de agosto de 2014.

[Handwritten signature]

ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ  
MARCELO F. LO MONACO  
DIRETOR PRESIDENTE

SACCOMANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.  
JOSÉ EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS  
SÓCIO ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

REGINA CELIA M. DE AMORIM  
Analista de Gestão  
OAB/SP 71.060

1º Tab. Notas



4º TABELÃO DE NOTAS DE JUNDIAÍ  
Rua Onze de Junho, 142 - Centro  
Jundiaí - SP - Fone: 011-4521-8100

Reconheço por SEMELHANÇA a(s)  
firma(s) de:  
JOSE EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS,.....  
Jundiaí, 25 de Agosto de 2014

Em Testemunho da verdade,  
PEDRO EDUARDO SCATENA JUNIOR  
ESCRIVENTE AUTORIZADO