



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA

## ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

---

### CONTRATO N.º. 023/2025

### INEXIGIBILIDADE N.º. 002/025

**LOCADOR: ANDERSON FRIGÉRIO**, brasileiro, portador do RG 23.893.271-0 SSP/SP e do CPF: 258.971.518-81, residente e domiciliado na Rua Matias de Albuquerque, nº 22, em São Bernardo do Campo, São Paulo/SP, CEP 09.432-240, Estado de São Paulo.

**LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ARIRANHA**, CNPJ: 45.117.116/0001-43, localizada à Rua Dr. Oliveira Neves, nº. 476, neste ato representada pelo seu Prefeito Sr. EMERSON ANTONIO TROVÓ, brasileiro, casado, portador do CPF/MF nº. 121.609.018-14 e Cédula de Identidade nº. 25.562.723 SSP/SP, residente e domiciliado, na Rua Camilo Campana, 152, Jardim São Domingos, na cidade de Ariranha/SP.

**IMÓVEL:** RESIDENCIAL, para o funcionamento da Casa de Acolhimento Municipal para Crianças e Adolescentes em situação de risco pessoal e social, conforme previsto na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais (Resolução CNAS nº 109/2009) e no Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei Federal nº 8.069/1990), localizada na Rua José Ayusso, nº. 118, Centro, nesta cidade de Ariranha/SP, CEP: 15.960-000.

*LOCADOR e LOCATÁRIO*, tem entre si justo e contratado, na melhor forma de direito a locação do imóvel supra mencionado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### **1 - DO - PRAZO**

**1.1** - O prazo do presente Contrato é de **12 (doze)** meses a começar em **11/07/2025**, cessando a locação de pleno direito em **11/07/2026** data em que findo o prazo deste Contrato, e não convindo às partes a sua renovação, o imóvel será restituído pelo **LOCATÁRIO** completamente desocupado e no mesmo estado em que encontrou, vinculando-se a entrega das chaves a comprovação dos pagamentos dos aluguéis, consumo de água e luz, quando, após feita a “vistoria” do imóvel, será considerada extinta a locação da quitação pelo **LOCADOR** ou seu representante.

#### **2 – DO ALUGUEL**



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA

## ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

**2.1** – O aluguel mensal é de **R\$ 1.300,00** (um mil e trezentos reais), cujo valor total do Contrato é de **R\$ 15.600,00** (quinze mil e seiscentos reais), e que **LOCATÁRIO** se obriga a pagar até o dia 10 de cada mês ao **LOCADOR**, o mês subsequente ao vencido.

**2.2** - O valor ajustado a título de locatício deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** no mês subsequente ao de utilização do imóvel, observada a **ordem cronológica** dos pagamentos, da qual não se enquadra o presente instrumento contratual como serviço essencial para fins de quebra, nos termos do art. 141, II e §1º, da Lei 14.133/21.

**2.3** – Após o período de 12 (doze) meses e sendo prorrogada a vigência do instrumento contratual até o limite previsto pelos arts. 105 e 108 da Lei 14.133/21, o valor estabelecido para fins de aluguel será reajustado pelo IGP-M/FGV, nos termos do art. 92, V da referida Lei.

### **3 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**3.1** – O aluguel do imóvel será regido pela seguinte dotação orçamentária:

02 – PREFEITURA MUNICIPAL  
0203 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
08 244 0003 2017 0000 – Manut. do Fundo de Assistência Social  
3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA  
510.000 – ASSISTÊNCIA SOCIAL - GERAL  
FICHA - 102

### **4 – DA CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO**

**4.1** - O **LOCATÁRIO** é obrigado a manter por sua própria conta, em perfeito estado de conservação e limpeza o imóvel locado e em perfeito estado de uso e funcionamento os respectivos aparelhos sanitários e de iluminação, instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, pintura, vidraças e mármore, fechaduras, chaves, pias, torneiras, banheiros, ralos e demais acessórios e em perfeito estado, para assim restituí-los quando rescindido o Contrato. O **LOCATÁRIO** não deverá fazer quaisquer modificações nas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias do imóvel.

**4.2** - Ao **LOCADOR**, competirá, unicamente, a realização de obras que importem na segurança do imóvel, devendo o **LOCATÁRIO** ao ter conhecimento de qualquer indício de que a mesma esta ou pode vir a ser comprometida, comunicar ao **LOCADOR** com antecedência e por escrito.



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA

## ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

---

### **5 - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS NO IMÓVEL**

**5.1** - O LOCATÁRIO poderá realizar modificações ou reparos no imóvel a fim de atender às suas necessidades, ficando vedada a descaracterização ou modificações de natureza estrutural que possam vir a comprometer a segurança e utilização do imóvel.

**5.2** - O LOCATÁRIO, desde já faculta ao LOCADOR ou a seu preposto, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender necessário. Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos nos aparelhos e instalações do imóvel, o LOCADOR, notificará o LOCATÁRIO, no prazo de 05 (cinco) dias proceder o conserto ou reparo necessário. Não cumprida essa notificação, o LOCADOR, mandará executar o serviço por pessoa de sua livre escolha, ficando desde já autorizado a incluir os respectivos gastos e encargos, na locação no mês que forem realizados os serviços prestados.

**5.3** - Toda e qualquer benfeitoria porventura realizada no imóvel e que venha a se incorporar, seja qual for sua natureza (**necessária, útil ou voluptuária**), conferirá ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização, sendo este aplicável ao final do instrumento contratual, devidamente atualizado pelo IPCA, desde a data do dispêndio.

### **6 – DA FINALIDADE**

**6.1** - É vedado o uso do imóvel locado para qualquer outro fim que não seja para o funcionamento da Casa Abrigo.

**6.2** – A gestora responsável pelo Contrato é a Senhora INGRID AYUSSO TEIXEIRA NEVES DA SILVA, CPF nº. 30.670.947-8, Diretora de Assistência Social, a fiscal do Contrato é a Senhora LÍVIA MARIRA STOPA PALADINI, CPF: 338.303788-06, Psicóloga.

### **7 – DAS TRANSFERÊNCIAS OU SUBLOCAÇÕES**

**7.1** - O LOCATÁRIO, não poderá ceder ou transferir a locação nem sublocar ou emprestar o imóvel, total ou parcialmente, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR ou de seu representante legal.

**7.2** - Havendo regulamento especial para o imóvel locado, imposto pela administração ou por convenção condominial, o LOCATÁRIO, se obriga a observá-lo integralmente, não podendo de qualquer forma infringir as normas referentes ao direito de vizinhança.



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA

## ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

---

### **8 – DOS ENCARGOS CONTRATUAIS**

**8.1** - Será exclusivamente de responsabilidade do *LOCATÁRIO*, o pagamento dos encargos de qualquer espécie devidos em razão deste Contrato, entendendo-se por encargos as despesas de preenchimento do mesmo, seu registro se for necessário e reconhecimento de firmas, tais pagamentos deverão ser feitos antes da entrega das chaves.

### **9 – DA ÁGUA - LUZ - ESGOTO – TELEFONE**

**9.1** - As despesas de consumo de água, luz, esgoto e telefone, correrão por conta do *LOCATÁRIO*, o qual será responsável pelo pagamento de tais utilidades até a entrega das chaves, obrigando-se no ato, a entregar os comprovantes de pagamentos, conforme estabelecido na cláusula 1ª deste Contrato.

**9.2** - O *LOCATÁRIO* fica obrigado no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente Contrato.

### **10 – DOS IMPOSTOS E TAXAS**

**10.1** - Os pagamentos das taxas (lixo) e impostos (IPTU) incidentes ou que vierem a incidir sobre o imóvel locado, a partir da vigência deste Contrato, será de responsabilidade do *LOCADOR*, ou seja, o proprietário do imóvel.

### **11 – DA RENÚNCIA DE PREFERÊNCIA**

**11.1** - Não tendo interesse algum na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento contratual, o *LOCATÁRIO*, desde já, manifesta renúncia ao direito de preferência de que trata o art. 27 da Lei 8.245/91, sendo **garantida** sua permanência no imóvel até o termo final do instrumento contratual, independentemente da alienação imobiliária pelo *LOCADOR*.

### **12 – DA RESCISÃO UNILATERAL**

**12.1** - Fica estipulada a multa de 01 (UM ALUGUEL), na época da Rescisão Contratual à parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade, consoante Artigo



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA

## ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

---

4º da Lei 8.245/91 e Artigo 413 do Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10.01.2002.

**12.2** – No caso de rescisão antecipada porventura promovida pelo LOCATÁRIO, fica estabelecida multa equivalente a 1 (um) aluguel, apurada proporcionalmente na forma do art. 4º da Lei do Inquilinato

### **13 – DOS EXPLOSIVOS E INFLAMÁVEIS**

**13.1** - O LOCATÁRIO, obriga-se a não manter no imóvel que lhe é dado em locação, estoque de substâncias que possam afetar a segurança, substâncias estas, assim consideradas como inflamável de eminente periculosidade ou de provável auto combustão, exceto botijão de gás de uso caseiro, usado nas obrigações caseiras.

### **14 – DAS ÁRVORES E JARDINS**

**14.1** - Existindo, no terreno do imóvel locado, árvores, frutíferas ou não, estas não poderão ser cortadas em nenhuma hipótese, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, o qual autoriza desde já que se processem as podas necessárias nas ocasiões próprias. Havendo jardim será de obrigação do LOCATÁRIO, cuidá-lo convenientemente.

### **15 – DA MAJORAÇÃO DO ALUGUEL**

**15.1** - Decorrido prazo de duração do presente Contrato, independente de sua reforma ou renovação, o valor do aluguel, consoante na cláusula 2ª, será reajustado de acordo com o índice previsto, na mesma ou fornecido pelo Governo Federal em substituição legal.

**15.2** - Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação do presente Contrato, as partes se “NOTIFICARÃO” mutuamente, com antecedência nunca inferior a 30 (trinta) dias. Findo este prazo, considera-se como desinteresse para o LOCATÁRIO em continuar no prédio locado, devendo o mesmo entregar as chaves para o LOCADOR ou seu representante legal, no dia do vencimento deste Contrato.

**15.3** - Havendo acordo entre as partes, em reformar ou renovar o presente Contrato, simples termo de prorrogação, prevalecendo todas as cláusulas e condições impostas no presente Contrato.



# MUNICÍPIO DE ARIRANHA ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ. 45.117.116/0001-43

Rua: Dr. Oliveira Neves, 476 – Telefone: (017)3576-1224 – CEP: 15.960-000  
e-mail:- secretaria@ariranha.sp.gov.br

---

## **16 – DO FORO**

**16.1** - Fica eleito o foro da Comarca de Santa Adélia (SP), com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, independente do domicílio dos contratantes, para todo e qualquer procedimento judicial decorrente deste Contrato.

E por assim terem ajustado e contratado, assinam a presente em 03 (três) vias de igual teor, com a assinatura das testemunhas abaixo descritas.

Ariranha, 11 de julho de 2025.

**LOCATÁRIO:**

\_\_\_\_\_  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARIRANHA  
EMERSON ANTONIO TROVÓ**

**LOCADOR:**

\_\_\_\_\_  
**ANDERSON FRIGÉRIO**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_