



<b>MEMORANDO 1DOC:</b> 3860/2.025
<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO:</b> 049/2.025
<b>LOCATÁRIO:</b> MUNICIPIO DE NAZARÉ PAULISTA
<b>LOCADOR:</b> AUREO ZAGO FILHO
<b>OBJETO:</b> LOCAÇÃO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE NICOLAU, 295, BAIRRO CENTRO, EM NAZARÉ PAULISTA, PARA UTILIZAÇÃO DA CASA DA CRIANÇA NAZAREANA.
<b>INEXIGIBILIDADE:</b> 010/2.025

## 1 PREÂMBULO

**1.1 PARTES-** MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA CNPJ/MF 45.279.643/0001-54, com sede na Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16, Centro, Nazaré Paulista/SP a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, representado por sua Prefeita **AVANILDE APARECIDA GONZAGA CANEDO**, portadora do RG nº 17.990.700-1 e CPF/MF 092.859.138-73, e **AUREO ZAGO FILHO**, pessoa física, portador do RG 4.509.959-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 519.503.408-72, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Padre Nicolau, 277, Bairro Centro, Nazaré Paulista, estado de São Paulo, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, ficando as partes subordinadas às disposições das Leis 14.133/2.021, no disposto no artigo 74, Inciso V e Lei Federal nº 8.245 de 1991 e suas alterações e condições constantes deste contrato.

## 2 DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES

- 2.1** Imóvel de alvenaria situado na Rua Padre Nicolau, 295, Bairro Centro em Nazaré Paulista/SP, inscrito sob nº 1010.180.170.001, no cadastro imobiliário do Município.
- 2.2 GESTOR: O LOCATÁRIO** designa como gestor do contrato o Sr **ESTEFANO THOMAZ PINHEIRO**, Diretor do Departamento de Saúde, portador do CPF/MF 274.097.488-42 e como **FISCAL** a Srª **FLÁVIA REGINA QUINA CHUFFI**, portadora do CPF/MF 187.698.288-81, cargo de Coordenadora de Equipe.
- 2.3** São partes do instrumento e vinculam a esta contratação, independentemente de transição:
- 2.3.1** O Estudo Técnico Preliminar, Formalização de Demanda e Termo de Referência que embasou a contratação;
- 2.3.2** Eventuais anexos dos documentos supracitados.

## 3 PRAZOS

- 3.1 DO PRAZO** – O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01º de setembro de 2.025 e encerrando-se em 31 de agosto de 2.026, podendo ser prorrogado a critério da Administração. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as cláusulas, obrigações e responsabilidades nestes constantes.
- 3.1.1** Fica expresso e convencionado entre as partes, que em caso de eventual rescisão, quer judicial ou extrajudicial, desocupação voluntária ou outra forma qualquer, a entrega das chaves sempre se fará contra **RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES**.

## 4 VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4.1 VALOR** – O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e trezentos reais), totalizando pelo período de 12 (doze) meses o valor de R\$ 26.400,00





(vinte e seis mil e quatrocentos reais).

- 4.2 FORMA DE PAGAMENTO** – O pagamento será efetuado pela Divisão de Finanças (Tesouraria) da Prefeitura, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
- 4.3** Em caso de atraso do pagamento será o aplicado o IPCA para fins de atualização do valor de direito.
- 4.4** Para suprir as despesas do presente Contrato, serão oneradas verbas das seguintes dotações orçamentárias, suplementadas se necessário for:

Nota Reserva	Ficha nº	Unidade	Funcional	Cat. Econ.	Cód. Aplic.	Fonte Recurso	Valor Reserva
7313	370	012601	10.301.0013.2071.0000	3.3.90.36.00	310 000	0 01 00	11.000,00

- 5 REAJUSTE** – O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação em vigor ou outro instrumento legal correspondente, à data de sua celebração, aplicando-se o INPC, ou na sua falta, pelo índice de preços divulgado por órgão oficial.
- 5.1** Se em virtude de lei subsequente, ou outro instrumento legal correspondente, vier a ser admitida a correção ou modificação do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na cláusula acima, inclusive correção mensal concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção dos aluguéis e o seu indexador passarão automaticamente a serem feitos no menor prazo permitido pelo eventual instrumento legal publicado, sendo imediatamente adotada nos termos da lei.
- 6 O LOCADOR OBRIGA-SE A:**
- a)** Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
  - b)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
  - c)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
  - d)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
  - e)** A pagar todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel, com exceção do IPTU que será pago pelo **LOCATÁRIO**, bem como qualquer majoração dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**, que se obriga a paga-los em seus vencimentos.
- 7 O LOCATÁRIO OBRIGA-SE A:**
- a)** Manter o imóvel locado com todas as dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como a reparar todo e quaisquer estragos;
  - b)** Não sublocar, ceder, emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem mesmo transferir a terceiro o ramo comercial, ainda que fique em nome do **LOCATÁRIO**, sem consentimento expresso do **LOCADOR**;
  - c)** Cumprir todas as exigências da saúde pública, municipal, estadual, federal ou autarquias, sem direito a qualquer indenização do **LOCADOR**;
  - d)** Abrir em seu nome, as contas de água e luz, a partir do recebimento das chaves, bem como seu encerramento, sob pena de constituir infração contratual. Todos os débitos de luz, água ou telefone anteriores ao período da locação, deverão ser entregues ao **LOCADOR**;
  - e)** Facultar o **LOCADOR**, quando este julgar conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados. No caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados devidamente autorizados pelo **LOCADOR** ou seu Representante Legal, o visitem;





- f) Apresentar quando finda ou rescindida a locação, os comprovantes dos pagamentos das contas finais de telefone, luz e consumo de água, bem como os três últimos recibos quitados;
- g) Cumprir o formal compromisso de trinta (30) dias antes de desocupar o imóvel, solicitar, por escrito, do **LOCADOR** ou seu representante Legal, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do referido imóvel. No caso de assim não proceder, ficará o **LOCATÁRIO** sujeito ao pagamento da multa contratual.

## 8 DAS BENFEITORIAS:

- 8.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, ficarão por conta da mesma, não tendo o direito a qualquer indenização ou retenção das benfeitorias realizadas.
- 8.2 O **LOCATÁRIO**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessário aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura do mesmo, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

## 9 DOS REPAROS:

- 9.1 O **LOCADOR** obriga-se a realizar reparos e consertos imprescindíveis e de caráter estrutural, que não sejam decorrentes do uso cotidiano nem das atividades do **LOCATÁRIO**. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cujo a realização incumba o **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** é obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias o **LOCATÁRIO** poderá rescindir o contrato, sem a imposição de multa.

## 10 DA GESTÃO DO CONTRATO

- 10.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 10.2 As comunicações entre a **LOCATÁRIA** e o **LOCADOR** devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
- 10.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato.
- 10.4 A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.
- 10.5 O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação do **LOCADOR**, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 10.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.
- 10.7 A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.
- 10.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da



locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

- 10.9** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do **LOCADORA** e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.
- 10.10** O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contractual.

## 11 DAS PENALIDADES

**11.1** Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa contratual equivalente a um (01) mês de aluguel da ocasião da infração, seja qual for o prazo decorrido.

**Parágrafo Único** - A multa ora prevista será devida em qualquer época, independentemente da data da ocorrência da infração ou constatação da mesma, e será cobrada através do processo de execução de título extrajudicial.

**11.2** O presente contrato ficará resolvido de pleno direito, sem que nenhuma das partes incorra na cláusula penal ou tenha direito a indenização, desde que devidamente notificada a parte contrária, nas seguintes hipóteses:

- a) Por mútuo acordo;
- b) Para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a pertinência do **LOCATÁRIO** do imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. Desde que não haja culpa do **LOCATÁRIO**, seus dependentes familiares, visitantes, propostos ou terceiros;
- c) Desapropriação, total ou parcial, do imóvel pelo Poder Público;
- d) Havendo conveniência e interesse público, este contrato poderá ser rescindido de pleno direito, a qualquer tempo, mediante a comunicação prévia de 30 (trinta) dias o **LOCADOR**, sem imposição de quaisquer ônus o **LOCATÁRIO**, além dos decorrentes do presente contrato, relativos ao pagamento de aluguéis, enquanto perdurar a ocupação do imóvel,
- e) Ocorrência de evento fortuito ou de força maior que impeça a ocupação do imóvel, desde que não haja culpa da locatária, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou terceiros;
- f) Falecimento, desaparecimento, falência, concordata, alienação ou oneração de seus bens de raiz e não serem eles substituídos dentro de quinze (15) dias, por outro idôneo, a critério do **LOCADOR**;
- g) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;

**11.3.** Pelo presente instrumento particular de locação, fica expresso e convencionado que em caso de eventual alienação ou venda do imóvel ora locado, o comprador ou novo adquirente se obriga a respeitar o presente em todos os seus termos e condições durante a locação.

## 12. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

**12.1.** O **LOCATÁRIO** deverá restituir o imóvel ao **LOCADOR** no estado em que o recebeu, salvo os desgastes naturais do uso normal, conforme **LAUDO DE**



**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS**, dentro do prazo estipulado no contrato ou na notificação.

- 12.2.** O **LOCADOR** deverá comunicar os defeitos de funcionamento de aparelhos e instalações, por falta de ligação de água, luz, e eventual telefone que não tenham sido constatados por escrito a locatária no prazo máximo de **10 (DEZ)** dias, contados da data do recebimento das chaves. A falta dessa comunicação importará em reconhecimento da inexistência falha ou defeito.
- 12.3.** É facultado ao **LOCADOR** recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições, como o entregou ao **LOCATÁRIO** no início da locação; isto ocorrendo, continuarão por conta do **LOCATÁRIO** os aluguers e demais encargos até a data em que estes restituírem o imóvel nas condições que o recebeu.
- 13.** As partes obrigam-se a cumprir e zelar pelo presente contrato em todos os seus termos e condições, sob pena de multa em valor correspondente a 01 (um) aluguel vigente à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos.
- 14.** Pelo presente instrumento, as partes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, declaram expressamente, neste ato, a intenção e a livre vontade de contratar mediante as cláusulas e condições retro convencionadas.
- 15.** Para efeito de Declaração de Imposto de Renda, conforme previsto em Legislação específica, os valores dos aluguers pagos pelo **LOCATÁRIO** deverão ser declarados pagos ao **LOCADOR** do imóvel locado.
- 16.** Nos procedimentos judiciais, resultantes do presente contrato, as citações, intimações, e demais dirigidas ao **LOCATÁRIO**, far-se-á mediante correspondência, com A.R., ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, mediante e-mail.
- 17.** O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se civil e criminalmente pela legitimidade das assinaturas constantes no presente contrato de locação.

Para dirimir as dúvidas provenientes deste pacto, as partes elegem desde já o Foro da Comarca de Nazaré Paulista.

E por estarem concordes, mandaram digitar o presente contrato em três vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias que assinam juntamente com os Contratantes.

Nazaré Paulista, 01º de setembro de 2.025.

---

Avanilde Aparecida Gonzaga Canedo  
Locatário

Aureo Zago Filho  
Locador

#### TESTEMUNHAS

---

Nome/RG

---

Nome/RG

Página 5 de 5





## TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

**CONTRATANTE:** MUNICIPIO DE NAZARÉ PAULISTA

**CONTRATADO:** AUREO ZAGO FILHO

**CONTRATO Nº (DE ORIGEM):** 049/2.025

**OBJETO:** LOCAÇÃO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE NICOLAU, 295, BAIRRO CENTRO, EM NAZARÉ PAULISTA, PARA UTILIZAÇÃO DA CASA DA CRIANÇA NAZAREANA.

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 extrairindo 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.

**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.

**NAZARÉ PAULISTA, 01º DE SETEMBRO DE 2.025**

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: Avanilde Aparecida Gonzaga Canedo

Cargo: Prefeita

CPF: 092.859.138-73

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

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

Nome: Avanilde Aparecida Gonzaga Canedo

Cargo: Prefeita

CPF: 092.859.138-73

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

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo Contratante:**

Nome: Avanilde Aparecida Gonzaga Canedo

Cargo: Prefeita

CPF: 092.859.138-73

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

**Pela contratada:**

Nome: Aureo Zago Filho

Cargo: Proprietário

CPF: 519.503.408-72

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

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome: Avanilde Aparecida Gonzaga Canedo

Cargo: Prefeita

CPF: 092.859.138-73

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

**GESTOR(ES) DO CONTRATO:**

Nome: Estefano Thomaz Pinheiro

Cargo: Diretor do Departamento de Saúde



CPF: 274.097.488-42

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

---

**DEMAIS RESPONSÁVEIS (\*):**

Tipo de ato sob sua responsabilidade: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

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

---

(\*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. (*inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021*).





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 602B-D454-BD9E-C970

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

- ✓ AUREO ZAGO FILHO (CPF 519.XXX.XXX-72) em 01/09/2025 15:24:15 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ESTEFANO THOMAZ PINHEIRO (CPF 274.XXX.XXX-42) em 01/09/2025 15:26:45 GMT-03:00  
Papel: Gestor  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ JULIANA CURSINO PINHEIRO (CPF 222.XXX.XXX-90) em 01/09/2025 15:36:13 GMT-03:00  
Papel: Testemunha  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FLÁVIA CHUFFI (CPF 187.XXX.XXX-81) em 01/09/2025 15:54:04 GMT-03:00  
Papel: Fiscal  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ CLAUDIO ANDRE PASSOS (CPF 127.XXX.XXX-01) em 01/09/2025 16:02:11 GMT-03:00  
Papel: Testemunha  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ AVANILDE APARECIDA GONZAGA CANÊDO (CPF 092.XXX.XXX-73) em 02/09/2025 10:41:32  
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://nazarepaulista.1doc.com.br/verificacao/602B-D454-BD9E-C970>