

Justificativa

À SEDU

Vimos por meio desse, justificar que a planilha orçamentária (parte II) corresponde a justificativa dos valores que constam na coluna RH5 na planilha orçamentária (parte I). Sendo assim, o valor de salários e ordenados consta com uma junção do valor total dos seguintes itens: salários totais, vale cesta e gratificação, pois os mesmos constam de forma unificada no holerite de cada funcionário.

Sorocaba, 17 de dezembro de 2024



Documento assinado digitalmente
JADISON OLIVEIRA DA MATTA
Data: 18/12/2024 12:28:16-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Jadison Oliveira da Matta

Presidente

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: FÁBIO MOTT, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 3 [REDACTED] SSP/SP, devidamente inscrito no CPF 27 [REDACTED] 87, residente e domiciliado na Rua [REDACTED] Sorocaba – SP, e, **ANALUSA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 07.902.325/0001-09, estabelecida na Rua Jacy Luz Franco Pinto, n. 176, Parque Campolim, Sorocaba/SP.

LOCATÁRIO: ASSOCIAÇÃO BATISTA DE ASSISTENCIA E APOIO A COMUNIDADE – ABAAC, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ n. 01.322.290/0001-52, estabelecida na Rua Dr. Pereira da Rocha, n. 158, Bairro Além Ponte, CEP: 18.060-050, Sorocaba/SP, neste ato devidamente representada por seu Presidente.

Por este instrumento particular, regido pela Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) e pela Lei 8.245/91, naquilo que não for conflitante com o CC/2002, as partes têm entre si, justo e contratado a presente locação de imóvel urbano, para fins comerciais – funcionamento do Colégio Batista de Sorocaba, mediante as cláusulas seguintes:

DO OBJETO

Cláusula 1ª. Por meio deste contrato, firmam entre si, o LOCADOR e o LOCATÁRIO, a locação do imóvel comercial urbano localizado na Rua Dr. Campos Salles, n. 850, Vila Assis, Sorocaba – SP, registrado no 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO, sob matrícula número 137.026 no Livro número 2;

§1º. Para fins de determinar os limites do imóvel, informa-se que será respeitado a área indicada na matrícula do imóvel.

§2º. Declaram-se os LOCADORES os únicos proprietários e possuidores do imóvel;

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para fins comerciais, respectivamente para o funcionamento do Colégio Batista de Sorocaba, para desenvolvimento do ensino infantil, fundamental e médio.

§1º. Caberá ao LOCATÁRIO a obtenção de todas as licenças e alvarás necessários ao seu funcionamento junto aos Órgãos competentes, sendo que a ausência dos mesmos não motivará a rescisão contratual.

§2º. Declara o LOCATÁRIO ciência de que deve obedecer às normas de civilidade e vizinhança vigentes na comarca do imóvel.

§3º. Fica expressamente proibido ao LOCATÁRIO sublocar ou transferir este contrato no todo ou em parte, sob pena de indenização por perdas e danos.

DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 3ª. O LOCATÁRIO se obriga a pagar mensalmente a quantia de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)** a título de aluguel, sendo o pagamento realizado no **10º (décimo) dia de cada mês.**

§1º. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, da seguinte forma:

a) 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel deverá ser transferido para a conta corrente de titularidade do LOCADOR: **FÁBIO MOTT** - CPF 27 [REDACTED] 8-87 - Banco: Safra - cód. 422, agência 0041, conta corrente 026.872-1;

b) 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel deverá ser transferido para a conta corrente de titularidade do LOCADOR: **ANALUSA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** - CNPJ 07.902.325/0001-09 - Banco: Itaú - cód. 341, agência 0513, conta corrente 71700-9;

I. Resta convencionado entre as partes que, em decorrência de obras de melhorias necessárias, haverá uma **carência de 06 (seis) meses** para que o LOCATÁRIO inicie o pagamento a título de aluguel;

II. Considerando o valor da obra de melhorias necessárias, passado o período de carência relatado no inciso superior, haverá um abatimento no aluguel convencionado no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, limitado tal abatimento ao valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), retomando sua normalidade no mês seguinte ao mês em que o valor limite for alcançado;

III. Em caso de calamidade pública decretada pelas autoridades competentes e havendo decreto governamental proibindo o funcionamento do estabelecimento e prejudicando gravemente suas receitas, as partes avençarão por meio de aditivo contratual quaisquer modificações quanto aos valores e prazos estipulados no presente instrumento.

§2º. Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela variação acumulada do índice do IPCA, até o efetivo pagamento, sendo sua cobrança efetuada através de advogado constituído pelo LOCADOR, ficando o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento dos honorários advocatícios correspondente a 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos, ficando ainda sujeito ao ajuizamento da competente ação de despejo.

§3º. O aluguel convencionado nesta cláusula será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do índice do IPCA.

§4º. Correm a cargo do LOCATÁRIO as despesas de energia elétrica, água e esgoto e demais encargos referentes ao uso do imóvel locado, a partir da assinatura do presente contrato, pelo que o mesmo deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis da assinatura deste instrumento, proceder a devida transferência de tais obrigações para o seu CNPJ, devendo o LOCADOR entregar as chaves do imóvel livre de quaisquer débitos a tal título.

§5º. O LOCATÁRIO deverá realizar o pagamento de todos os tributos municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre o imóvel, durante a vigência da relação locatícia;

a) No que tange ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, verifica-se que o valor lançado no ano de 2021 é de R\$ 10.915,82 (dez mil novecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos) parcelados em 10 meses, conforme

predeterminado pelo Órgão Municipal, pelo que, o LOCATÁRIO se responsabiliza pelo pagamento de 03 parcelas no corrente ano, com vencimento em 18/10/2021 - 18/11/2021 - 18/12/2021, e pelas parcelas concernentes aos exercícios seguintes enquanto perdurar o contrato, de modo que o imposto sempre será pago parceladamente, se responsabilizando o LOCATÁRIO até o mês em que estiver em posse do imóvel;

b) Restam os LOCADORES responsáveis e obrigados a quitar as parcelas do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, vencidas em 18/03/2021 a 20/09/2021, até a data de início da vigência deste instrumento.

DO PRAZO DO ALUGUEL

CLÁUSULA 4ª. O prazo de locação de referido imóvel é de **120 (cento e vinte) meses** — 10 (dez) anos —, com início em 01/10/2021, sendo renovado por igual período, sem qualquer alteração das cláusulas já existentes, se nenhuma das partes se opuser a renovação no prazo de 30 dias do vencimento deste;

§1º. Fica autorizado ao LOCATÁRIO ocupar o imóvel a partir da data da assinatura do presente instrumento;

§2º. Havendo rescisão contratual antes de findado o período estipulado na cláusula 4ª, sem que haja justa causa, deverá àquele que requereu a rescisão antecipada indenizar a parte contrária no valor de 03 (três) mensalidades do aluguel atualizado na data em que houver a denúncia do contrato.

§3º. Considerando a atividade desenvolvida pelo LOCATÁRIO, havendo rescisão contratual antes de findado o período estipulado na cláusula 4ª, a pedido do LOCADOR, sem que haja justa causa, deverá este aguardar o período mínimo de 180 (cento e oitenta) dias para a desocupação total do imóvel.

§4º. Havendo rescisão contratual antes de findado o período estipulado na cláusula 4ª, a pedido do LOCATÁRIO, sem que haja justa causa, deverá este quitar o aluguel do mês em que houver a desocupação do imóvel além da multa especificada no §1º, devendo ainda desocupar o imóvel no mesmo mês em que for denunciado o contrato.

§5º. Ao término do contrato de locação do imóvel, suas dependências e instalações deverão ser restituídas em plena condição de uso e boa conservação, compatíveis as

obras de benfeitorias necessárias cujo valor fora abatido nos aluguéis vencidos no início da vigência do presente contrato, sob pena de indenização por perdas e danos.

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 5ª. Compete ao LOCADOR:

I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em condições ao fim a que se destina;

§1º. Considerando as condições atuais do imóvel locado, que está sem condições de uso, tendo inclusive suas instalações elétricas e hidráulicas deterioradas, o LOCADOR autoriza ao LOCATÁRIO que este efetue obras de benfeitorias necessárias, tendo os valores restituídos conforme descrito na cláusula 3ª do presente instrumento;

§2º. Fica o LOCADOR responsável desativar estação de energia elétrica (casa de força) existente no imóvel, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do presente contrato;

§3º. Fica o LOCADOR responsável por ajustar as alterações devidas no portão do imóvel vizinho do imóvel objeto do presente contrato, cujo a propriedade pertence ao LOCADOR, visto que o mesmo está invadindo o imóvel locado, os ajustes deverão ser executados em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente contrato, de modo que não haja qualquer invasão aos limites da propriedade locada.

II. Informar ao LOCATÁRIO, com antecedência, a pretensão de venda do imóvel dando preferência a este na compra, nas mesmas condições de terceiros.

Parágrafo único: Sendo o imóvel vendido à terceiros, deverá o LOCADOR se atentar para o cumprimento da cláusula 4ª, §2º do presente instrumento, sob pena de indenizar o LOCATÁRIO no valor correspondente a 06 (seis) mensalidades, considerando a multa por rescisão antecipada mais o período mínimo estipulado para desocupação do imóvel.

CLÁUSULA 6ª. Compete ao LOCATÁRIO:

I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, no prazo estipulado;

II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado

como se seu fosse, obrigando-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, e, em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, para fins de restituí-lo no estado compatível as obras de benfeitorias necessárias realizadas nos primeiros meses da vigência do presente instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

III. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que se encontrar, após concluída as obras de benfeitorias necessárias;

IV. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;

VI. Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos para fins de adequação ou atendimento a legislação vigente à época.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 7ª. Conforme devidamente pactuado entre as partes, com a concessão de carência e desconto nas primeiras mensalidades descritos no presente contrato, assume o LOCATÁRIO o imóvel no estado em que se encontra, o qual declara saber e aceitar, devendo o mesmo proceder as benfeitorias acordadas em especial para fins de adaptar o imóvel às suas atividades.

CLÁUSULA 8ª. Na vigência deste contrato, o LOCATÁRIO manterá o imóvel nas perfeitas condições de uso, zelando pela sua conservação e o bom funcionamento, observando-se ainda que:

I. Resta autorizado pelo LOCADOR quaisquer obras de benfeitorias, sejam necessárias, úteis, voluptuárias, podendo promover modificações e adaptação no imóvel para fins de adequar o mesmo as necessidades do Colégio, podendo alterar a aparência do imóvel instalando divisórias, letreiros, quaisquer formas de propagandas,

pintura, restando vedado, apenas, modificação na estrutura do imóvel, ficando o LOCATÁRIO, para tanto, obrigado a contratar profissionais devidamente habilitados nos órgãos de classe para fins de projetar e executar obras de benfeitorias;

Parágrafo único: Ao término do presente contrato não fica o LOCATÁRIO obrigado a remover quaisquer benfeitorias executadas no imóvel.

II. Ao LOCATÁRIO caberá a responsabilidade de executar a manutenção preventiva no imóvel e nos equipamentos porventura existentes, bem como pela manutenção de telhados e toda a sua estrutura, calhas, instalações hidráulicas e elétricas em geral, caixa d'água, sob pena de responder pelos danos decorrentes de sua omissão;

III. As benfeitorias de natureza necessárias serão restituídas ao LOCATÁRIO, sendo que aquelas que não estejam acordadas pelas partes para execução na fase inicial do presente contrato, terão sua restituição acordada mediante aditivo contratual assinada anteriormente ao início da execução da obra. Sendo realizada qualquer benfeitoria necessária sem o devido acordo entre as partes através de aditivo contratual não haverá restituição;

IV. As benfeitorias de natureza úteis e voluptuárias introduzida pelo LOCATÁRIO, no imóvel locado, passarão a fazer parte integrante do mesmo, renunciando expressamente a eventual direito de indenização ou retenção futura, e, se, mediante o caso concreto haja qualquer indenização a mesma será tratada de forma isolada, através de acordo expresso realizado entre as partes;

RESCISÃO

CLÁUSULA 9ª. Restam obrigados LOCADOR e LOCATÁRIO a respeitar e fazer cumprir o presente instrumento, sendo que aquele que infringir quaisquer das cláusulas deverá indenizar o prejudicado no valor equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração, tendo tal multa caráter indenizatório, devendo o prejudicado notificar o infrator do fato e abrindo prazo de 30 (trinta) dias corridos para quitação da multa, a qual será paga de forma integral em uma única parcela, podendo ainda a parte inocente rescindir o contrato sem quaisquer ônus ou demais formalidades.

§1º Além das multas contratuais, será devida indenização suplementar pelas perdas, danos, lucros cessantes, danos indiretos e quaisquer outros prejuízos patrimoniais ou morais percebidos pela parte contrária.

§2º A mera tolerância de uma das partes em relação ao descumprimento das cláusulas contidas neste instrumento não importa em renúncia, perdão, novação ou alteração da norma infringida.

§3º Somente em caso de desocupação antecipada a multa será paga nos moldes previstos na cláusula 4ª do presente instrumento.

CLÁUSULA 10. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos:

- I. Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado ou de sinistro que impossibilite sua utilização, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, independente de culpa, cabendo a parte culpada indenizar a parte inocente por perdas e danos;
- II. Mediante caso fortuito e de força maior que inutilize permanentemente o imóvel, não tendo o LOCADOR/LOCATÁRIO que pagar qualquer tipo de indenização para ao LOCATÁRIO/LOCADOR;
- III. Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.

CLÁUSULA 11. Havendo inadimplência superior a 90 (noventa) dias, restará caracterizado infração contratual grave, podendo o LOCADOR, dar por rescindido o presente contrato, devendo o LOCATÁRIO desocupar de imediato o imóvel, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único: Em ocorrendo a rescisão do contrato por inadimplência, permanecerá a obrigação de quitação das parcelas não pagas, que, se não paga, poderão ser cobradas judicialmente, e além das mensalidades não pagas, será o LOCATÁRIO executado no valor correspondente a multa prevista na cláusula 10.

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 12. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA 13. Quaisquer tolerâncias ou concessões por quaisquer das partes, quando não manifestado por escrito não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

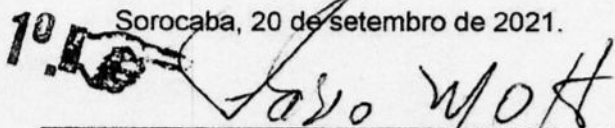
CLÁUSULA 14. Em cumprimento ao princípio da boa-fé, as partes se comprometem a informar uma à outra qualquer fato que possa porventura intervir na relação jurídica travada neste contrato.

DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de SOROCABA – SP.

Por estarem de justo acordo, as partes assinam o presente contrato, em 02 (duas) vias de idêntico teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Sorocaba, 20 de setembro de 2021.


1º. 16

FÁBIO MOTT


1º. 16

ANALUSA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA


1º. 16

ASSOCIAÇÃO BATISTA DE ASSISTENCIA E APOIO A COMUNIDADE

DAVID LOPES JUNIOR
RG - 14. [REDACTED] 14

Testemunha:



Testemunha:



Mathews Dirio Gomes Jardim
RG: 46 [REDACTED] 0

1º TABELÃO
CARTÓRIO
Em

M20

1.º TABELIÃO DE NOTAS
 MUNICÍPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

RECONHECO por SEMELHANÇA 3 firma(s) de:*****
 (458558)FABIO NOTT, (391769)JADISON OLIVEIRA DA MATTA E*****
 (462366)PEDRO SACORANO ALVAREZ*****

Sorocaba, 21 de setembro de 2021.
 Eu test. _____ da verdade. P: 163
 EMERSON GAGLIARDI - Escrevente Autorizado
 Vlr: R\$ 31,02. C/102365 Selo(s): 1140AA-188762, 1140AA-455766*****

Em presença de _____ e selo de Autenticidade. C/ VALOR DECLARADO

Emerson Gagliardi
 ESCRIVENTE

Emerson Gagliardi - SOROCABA/SP

122374
 FIRMADA
 VALOR ECONÓMICO 2
 C21140AA0188762

122374
 FIRMADA
 VALOR ECONÓMICO 1
 C1140AA0465766

