



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

EMILIO
ALEXANDRE
E PAULA
DE ZOPPA

Assinado de forma
digital por EMILIO
ALEXANDRE
PAULA DE ZOPPA
Dados: 2026.03.31
08:48:12 -03'00'

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: MITRA DIOCESANA DE OSASCO, pessoa jurídica de caráter religioso, assistencial e cultural, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.378.774/0001-45, sediada à Rua da Saudade, 60 – Vila Osasco – Osasco – SP, CEP 06080-000, e-mail: juridico@diocesedeosasco.com.br, neste ato, por seu Representante Legal, Dom Frei **JOÃO BOSCO BARBOSA DE SOUSA**, Ofm, brasileiro, solteiro, religioso, portador da cédula de identidade [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED]

LOCATÁRIA: AGINDO JUNTOS GERAMOS+AJG, associação privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.032.003/0001-56, sediada à Rua Humberto de Campos, 680, Jardim Zulmira, Sorocaba/SP, CEP 18061-000, e-mail: juridico@ajgmais.org.br, neste ato representado por sua presidente Sra. Camila Barbosa, brasileira, divorciada, nutricionista, portadora do RG nº [REDACTED], inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED]

As partes acima qualificadas celebram o presente Contrato de Locação Não Residencial, que se regerá pela Lei nº 8.245/91 e pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO – O objeto deste contrato é a locação do imóvel não residencial situado na Rua Hamilton Moratti, 279, Vila Santa Luzia, Alumínio/SP, CEP 18125-000, de propriedade da LOCADORA.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO – O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 23 de abril de 2026.

PARÁGRAFO ÚNICO – Findo prazo acima ajustado, se a LOCATÁRIA continuar no imóvel por mais de 1 (UM) mês, sem oposição da LOCADORA, ficará a locação prorrogada automaticamente pelo prazo de 12 (doze) meses, nas mesmas bases



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

contratuais. Ultrapassado o período inicial de 36 (trinta e seis) meses, as partes acordam mutuamente na reavaliação do valor da locação, por critérios de mercado, nos três primeiros meses subsequentes ao término do período. Eventuais correções serão aplicadas sobre as parcelas vincendas, sendo certo que, no caso de pagamento a maior ou menor serão os valores compensados nos próximos pagamentos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO – O valor mensal do aluguel é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante depósito em conta, Banco: Bradesco, Agência: 2440, Conta Corrente: 0001030-9 ou via Pix: 61.378.774/0042-13.

- **Parágrafo segundo** – O valor do aluguel será reajustado ANUALMENTE ou no menor período permitido pela legislação em vigor, com base nos índices da correção monetária do **IPCA** ou outro índice de correção que o Governo determine ou venha a determinar, se positivo. Na eventual extinção ou não publicação do índice referido, será utilizado o **IGP-M da Fundação Getúlio Vargas**.
- **Parágrafo terceiro** – A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento dos aluguéis, impostos, taxas, seguros e demais encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos. Essa postura implicará na prática de ato de mera tolerância ou liberalidade, a qual não altera, em hipótese alguma, os direitos e obrigações originariamente ajustados entre as partes;
- **Parágrafo quarto** – O pagamento do mês atual e/ou posteriores não gera a quitação de valores em aberto de meses passados.
-

CLÁUSULA QUARTA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA ESPECIAL – Este contrato de locação está expressamente vinculado à vigência e à adimplência ao termo de colaboração



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

01/2024, processo administrativo 36/2024 (A), firmado entre a LOCATÁRIA e a Prefeitura Municipal de Alumínio.

- **Parágrafo Primeiro:** A LOCATÁRIA se obriga a apresentar à LOCADORA cópia do termo de colaboração e de seus eventuais aditivos, bem como a comunicar, por escrito e em até 5 (cinco) dias úteis, qualquer fato que possa levar à sua suspensão, rescisão ou à interrupção dos repasses financeiros dele decorrentes.
- **Parágrafo Segundo:** A eventual rescisão, extinção ou suspensão por mais de 60 (sessenta) dias consecutivos dos repasses financeiros do referido convênio constitui **condição resolutiva expressa** do presente contrato.
- **Parágrafo Terceiro:** Ocorrendo a hipótese do Parágrafo Segundo, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação que a LOCADORA enviará comunicando a resolução do contrato.
- **Parágrafo Quarto:** A rescisão operada por esta cláusula não isenta a LOCATÁRIA do pagamento de aluguéis e encargos vencidos até a efetiva desocupação e entrega das chaves.

CLÁUSULA QUINTA - DOS ENCARGOS – Além do aluguel, são de responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento do IPTU, das contas de consumo (água, energia elétrica, gás) e de quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL – O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente às atividades institucionais da LOCATÁRIA, consistentes no cuidado de crianças, sendo vedada a alteração de sua finalidade sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

CLÁUSULA SÉTIMA – A LOCATÁRIA se declara ciente que o imóvel possui instalação elétrica em condições normais de uso. O acréscimo de equipamentos elétricos que necessitem de novo dimensionamento de fiação deverá correr por conta da LOCATÁRIA e com autorização do condomínio e da LOCADORA;

- **Parágrafo primeiro** – Findo o contrato e desocupado o imóvel, a LOCATÁRIA se obriga, no ato da entrega das chaves, a exibir comprovante de quitação das

despesas mencionadas nesta cláusula e, se até o ato da entrega não tiver recebido aviso para pagamento, deverá oferecer a título de caução, a quantia correspondente aos últimos pagamentos efetuados referentes a cada despesas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E DO USO – É expressamente proibido à LOCATÁRIA manter no imóvel, mesmo em caráter temporário, a guarda ou depósito de explosivos ou inflamáveis, bem como botijões de gás para a hipótese de haver, no local, instalação de gás canalizado;

- **Parágrafo primeiro** – Quaisquer modificações ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, efetuadas pela LOCATÁRIA com expressa anuência da LOCADORA, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito à LOCATÁRIA de reter o imóvel locado, nem de pretender haver da LOCADORA qualquer reembolso, indenização ou compensação, ainda que tenha realizado tais benfeitorias de boa-fé, renunciando expressamente o disposto na parte final do art. 1.255 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL – Finda ou rescindida a presente locação, a LOCADORA mandará proceder vistoria, após comunicação por escrito à LOCATÁRIA, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi locado, conforme laudo de vistoria em anexo, ficando a LOCATÁRIA obrigada às indenizações



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

pelos estragos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com utilização das tintas nas cores e marcas definidas pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESTITUIÇÃO DAS CHAVES – Fica convencionado que a restituição das chaves ao à LOCADORA somente será aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, isto é, com os acessórios, partes hidráulicas, elétricas e sanitárias funcionando, devidamente pintado;

- **Parágrafo primeiro** – Caso haja necessidade de execução de obras, somente após terminadas é que as chaves serão aceitas pela LOCADORA, obrigando-se a LOCATÁRIA, neste caso, pelo pagamento dos alugueres e encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica a LOCADORA autorizada a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo executivamente da LOCATÁRIA mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos;
- **Parágrafo segundo** – Após desocupado o imóvel, terá a LOCATÁRIA o prazo de até 30 (trinta) dias para a execução das obras que se fizerem necessárias à entrega, ficando ajustado que vencido este prazo estará automaticamente a LOCADORA autorizada a promovê-la como cobrança do montante e demais despesas finais da locação à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS MULTAS – As partes estipulam a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste instrumento, sem prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte) por cento, calculados sobre o valor da causa.



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

- **Parágrafo primeiro** – Incorre em infração contratual, sujeitando-se a todas as sanções previstas no presente instrumento, a LOCATÁRIA que, por ação ou omissão, der causa:
 - a. Pela falta de entrega, incontinenti, à LOCADORA e consequente perda de prazo, dos avisos-recibos de tributos, bem como de qualquer aviso, notificação ou cobrança, a que título for, ainda que não sejam de sua responsabilidade;
 - b. Às multas impostas pelos poderes públicos por todas e quaisquer infrações administrativas a quem tenha dado causa.
- **Parágrafo segundo** – A tolerância da LOCADORA em aplicar de imediato as sanções nas quais estiver sujeito a LOCATÁRIA, não o eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em novação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO – Fica a LOCADORA, desde já autorizada a ocupar o imóvel objeto deste contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas, independentemente de ação judicial, e sem prejuízo das demais CLÁUSULAS ou disposições legais, caso venha a ser abandonado pela LOCATÁRIA, caracterizando-se o abandono a depredação ou a manutenção do mesmo fechado por mais de 30 dias sem o pagamento do aluguel;

- **Parágrafo primeiro** – O eventual abandono do imóvel locado se caracterizará, desde que se verifique estar o mesmo permanentemente fechado e sem pessoas zelando por sua guarda e conservação, com vários aluguéis e/ou contas e encargos em atraso, ocasião em que na presença de testemunhas será procedido a retomada do imóvel pela LOCADORA para evitar-se depredações de terceiros,



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

sendo que eventuais bens móveis existentes em seu interior ficarão depositados em local apropriado cuja guarda e ônus arcará exclusivamente a LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação será proposta a AÇÃO DE DESPEJO COM RITO ORDINÁRIO com o pedido de concessão de LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL EM 15 (QUINZE DIAS), observando-se as disposições legais. Todo o contrato se regerá conforme a LEI DO INQUILINATO, LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 e suas atualizações.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES – As partes contratantes pactuam que, na forma do Inciso IV do Artigo 58 da Lei 8.245 de 18.10.1991, eventuais citações, intimações ou notificações far-se-ão mediante correspondência com Aviso de Recebimento ou e-mail, por WhatsApp, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

- **Parágrafo primeiro** – Os contratados e contratante devem manter seus dados atualizados, tendo a obrigação de informar imediatamente, pelo e-mail que

consta no contrato toda e qualquer alteração de endereço, telefone ou e-mail e não poderão alegar o não recebimento de avisos, informações e/ou notificações por falta deste.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS NULIDADES – A eventual decretação de nulidade de parte das cláusulas e condições previstas no presente instrumento não o invalidará por inteiro, razão pela qual as disposições não afetadas pela decretação de nulidade permanecem incólumes e devem ser observadas pelas partes, sob pena de inadimplemento.



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO – A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, trazendo-o sempre em condições de higiene e limpeza, com os acessórios, partes hidráulicas e elétricas em perfeito estado de funcionamento, com pintura recente como declara neste ato receber, conforme laudo de vistoria em anexo, comprometendo-se ainda a fazer às suas expensas sem ônus atual ou futuro para a LOCADORA.

- **Parágrafo primeiro** – A benfeitoria referente à pintura do imóvel será passível de imediata compensação pecuniária nos alugueres vincendos, condicionada à apresentação das respectivas notas fiscais e do memorial descritivo dos serviços e insumos. Todavia, a conservação da pintura e a reparação de avarias decorrentes do uso — seja por negligência, desgaste natural ou abandono — constituem obrigação exclusiva da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS TAXAS E TRIBUTOS – Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como condomínio, IPTU, atualmente IMUNE, bem como despesas ordinárias de condomínio e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA SUBLOCAÇÃO – É VEDADO à LOCATÁRIA sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA DESAPROPRIAÇÃO – Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sendo passível de indenização as perdas e danos efetivamente demonstradas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – No caso de alienação do imóvel, a LOCATÁRIA terá direito de preferência, e se não se utilizar dessa prerrogativa formalmente, a LOCADORA poderá dispor livremente do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS VISTORIAS – É facultado à LOCADORA, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO – A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO DO CONTRATO – Após o prazo de vigência do presente, podem as partes rescindirem o contrato mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OBSERVÂNCIA À LGPD – A LOCATÁRIA declara expresso CONSENTIMENTO que a LOCADORA irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, Inc. V da LGPD.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA CAUÇÃO: Os LOCATÁRIOS, concordam desde já, em realizar a caução para garantia da locação no valor de R\$ 10.500,00 (de mil e quinhentos reais), cujo montante deverá ser pago à LOCADORA: Banco: Bradesco, Agência: 2449, Conta Corrente: 0001030-8 ou via Pix: 61.378.774/0042-13 sob pena de rescisão motivada e pagamento de multa conforme disposto neste contrato. Realizada a caução, a LOCADORA torna-se inteiramente responsável em aplicar o respectivo valor em conta poupança, para que, ao final da locação possa restituir o valor acima para a LOCATÁRIA, devidamente corrigido pelos rendimentos auferida pela aludida conta.

- **Parágrafo primeiro – UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO:** O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes da LOCATÁRIA. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será reposto.
- **Parágrafo segundo – Finda LOCAÇÃO** com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a LOCATÁRIA realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados. Sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO FORO – As partes elegem o foro de Osasco/SP para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.



Mitra Diocesana de Osasco

www.diocesedeosasco.com.br

Departamento Jurídico

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Alumínio, 30 de março de 2026.

MITRA DIOCESANA DE OSASCO

Representante Legal: Dom Frei JOÃO BOSCO BARBOSA DE SOUSA

CAMILA

BARBOSA:07

Assinado de
forma digital por

CAMILA

BARBOSA

3033

AGINDO JUNTOS GERAMOS+AJG

Camila Barbosa

Testemunhas:

TATIANE DA
SILVA ANTUNES
PEREIRA:

Assinado de forma
digital por TATIANE
DA SILVA ANTUNES

1.

Nome: CPF:

2.

Nome: CPF:

Euclio Alexandre Paula de Zolt
30336647892