

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato nº 02/2025-ArquivoPermanente

Processo nº 38.307/2025-14

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO ARQUIVO E MEMÓRIA DE SANTOS – FAMS e SRA. ESTHER PAZ PEREIRA, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEUS PROCURADORES, SR. JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA e SRA. REGINA HELENA MONTEIRO DE OLIVEIRA, PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO EM SANTOS/SP, NA RUA AMADOR BUENO n.º 61, BAIRRO CENTRO.

Pelo presente instrumento, de um lado a **FUNDAÇÃO ARQUIVO E MEMÓRIA DE SANTOS**, doravante designado **LOCATÁRIO**, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, n.º 48, Centro Histórico, Santos/SP, CEP 11013-925, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 01.446.932/0001-25, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. LEONARDO BARBOSA DELFINO, brasileiro, solteiro, engenheiro, CPF nº 346.123.968-20 e de outro lado Sra. ESTHER PAZ PEREIRA, brasileira, do lar, viúva, portadora de cédula de identidade RG nº 6.866.534-9-SSP/SP, CPF nº 133.908.768-55, residente e domiciliada na Rua Oswaldo Cruz, nº 549, apto. 81-A, Boqueirão, em Santos/SP, CEP 11.045-101, neste ato representada por seu procurador abaixo assinado, e Sr. JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA, brasileiro, comerciante, divorciado, portador de cédula de identidade RG nº 4.728.381-6-SSP/SP, CPF nº 581.696.878-53, residente e domiciliado na Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19, apto. 77, em Santos/SP, doravante designados **LOCADORES**, tendo em vista o que consta nos autos do Processo Administrativo n.º 38.307/2025-14, em observância às

disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e alterações posteriores, bem como, demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. OS LOCADORES, na qualidade de proprietários do imóvel situado em Santos/SP, na Rua Amador Bueno, n.º 61, Bairro Centro, CEP 11013-150, Matrícula de Imóvel nº 8.037, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrição Imobiliária nº 25.030.031.000, pelo presente instrumento cedem-no, em locação, ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO:

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1. O LOCATÁRIO utilizará o imóvel para funcionamento das atividades de seu Arquivo Permanente.

CLÁUSULA QUARTA – DO PERÍODO DE VIGÊNCIA:

4.1. O período da vigência da locação será de 60 (SESSENTA) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, mediante termo aditivo, conforme dispõe o artigo 107, da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO:

5.1. O valor locatício mensal será de R\$ 22.600,00 (vinte e dois mil e seiscentos reais) e o valor anual será de R\$ 271.200,00 (duzentos e setenta e um mil e duzentos reais).

CLAUSULA SEXTA – DO REAJUSTE:

6.1. O aluguel fixado nesta cláusula será reajustado anualmente, a contar da data da assinatura deste contrato, utilizando a variação acumulada do IPCA/IBGE ou qualquer outro que venha substituí-lo.

6.2. Pedidos de reajustes do contrato deverão ser realizados mediante requerimento formal pelos LOCADORES e serão avaliados pelo gestor do contrato, que emitirá seu parecer no prazo de até 10 (dez) dias.

6.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

6.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO:

7.1. O pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário no Banco Caixa Econômica Federal - agência 2963 – operação 001 – conta corrente nº 24743-0, em nome dos LOCADORES.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sobrevindo eventuais atrasos no pagamento do aluguel superior a 05 (cinco) dias corridos, incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor locativo devido e, caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirão juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES E LOCATÁRIO:

A) Constituem obrigações dos LOCADORES:

I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e expresso dos LOCADORES;

VI - efetuar o pagamento das despesas com o consumo de energia elétrica, água, esgoto e afins, correspondente ao período de locação.

VII - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si, visitantes ou prepostos.

Parágrafo único: Serão custeadas pelo LOCATÁRIO, através da FUNDAÇÃO ARQUIVO E MEMÓRIA DE SANTOS - FAMS, proporcionalmente ao imóvel locado, as despesas relativas às tarifas de consumo de água e fornecimento de energia elétrica, aplicando-se no que pertence ao Imposto Predial e Territorial Urbano e às taxas correlatas, o disposto nas Leis Complementares n.º 78/93 e 568/2006.

CLÁUSULA NONA – DO SEGURO:

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado segurado contra fogo, em companhia seguradora idônea e em valores compatíveis com o mesmo, ficando exonerado de qualquer responsabilidade por eventual sinistro, devendo o seguro ter como beneficiário exclusivo os LOCADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS:

10.1. Fica autorizado ao LOCATÁRIO proceder às adaptações necessárias no imóvel para a sua utilização ao fim a que se destina, as quais a ele ficarão incorporadas, sem direito à indenização.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer obra que importe em modificação estrutural do imóvel deverá ser obrigatoriamente precedida de autorização expressa dos LOCADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO:

11.1. Caso, por razões de interesse público, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa e/ou indenização desde que notifique os LOCADORES por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo primeiro: O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Parágrafo Segundo – Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo o Locador responsabilizado pelas infrações cometidas e relacionadas no art. 155, e com as consequências indicadas nos art. 139 e 156 do mesmo Diploma, sem prejuízo das sanções previstas no presente contrato.

Parágrafo Terceiro – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo Quarto – O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo Quinto – Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

12.1. Findo o prazo de vigência da locação, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel nas mesmas condições em que a recebeu ressalvada a obsolescência natural decorrente da idade e do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANCÕES ADMINISTRATIVAS:

13.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como, o descumprimento de qualquer dos deveres, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei Federal Nº 14133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEGISLAÇÃO:

14.1. Aplica-se à execução deste Contrato, no que couber e, especialmente aos casos omissos, a Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

15.1. As despesas decorrentes da execução deste Contrato deverão onerar a Dotação Orçamentária nº 30.10.13.391.0093.2450.3.3.90.36.15, Empenho 81/2025-014, emitida em 01 de agosto de 2025, devendo o valor remanescente ser empenhado no próximo exercício pela unidade gerenciadora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

16.1. As partes deste instrumento deverão observar as disposições da Lei Federal n.º 13.709, de 14/08/2018 (Lei geral de proteção de dados pessoais) e alterações, quando do tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis que tenham acesso, para o propósito de execução e acompanhamento deste ajuste, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta avença, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS SANÇÕES:

17.1 O descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida neste Contrato sujeitará à parte infratora à multa no valor equivalente à 02 (dois) aluguéis, excetuado o disposto Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS EFEITOS:

18.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

18.2. Com vistas ao exercício, pela Locatária, desse seu direito, obriga-se o Locador a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO GERENCIAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO:

19.1. O gerenciamento e a fiscalização será exercida pela Diretora Administrativa e Financeira, MARIA SILVIA TAVARES PAPA, CPF nº 044.709.348-79, e-mail: daf@fundasantos.org.br.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICAÇÃO:

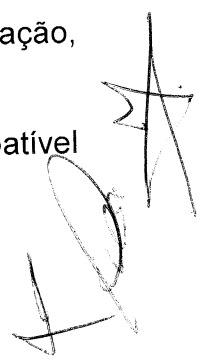
20.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021, bem como, extrato do contrato no Diário Oficial do Município.



- III - manter, durante à locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- V - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- VI - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VII - Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato;
- VIII - Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.
- IX - fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- X - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.
- XI - pagar as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- XII - reparar, corrigir e sanar todas as ocorrências e defeitos de sua responsabilidade que venham a ocorrer durante a vigência deste contrato no prazo de até 30 (trinta) dias contados da comunicação feita pela LOCATÁRIA.
- XIII - reparar, corrigir e sanar as ocorrências de caráter EMERGENCIAL no prazo de até 24 horas, contadas da comunicação pela LOCATÁRIA.

B) Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- I – efetuar pontualmente o pagamento do aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, 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;

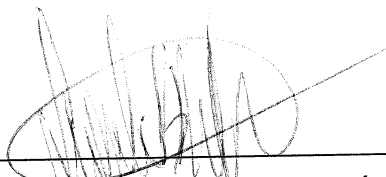


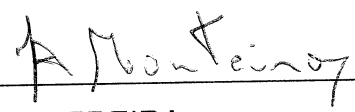
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO:

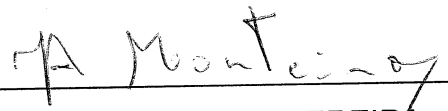
21.1. É competente o foro da Comarca de Santos/SP para dirimir eventuais controvérsias oriundas desta avença, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

E, por estarem de pleno acordo, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas adiante identificadas, para produza seus devidos efeitos legais.

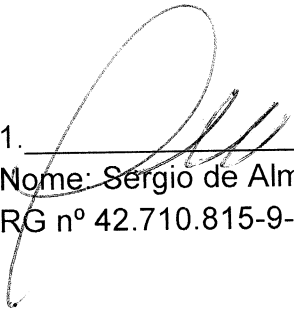
Santos, 07 de agosto de 2025.


FUNDÇÃO ARQUIVO E MEMÓRIA DE SANTOS
Diretor Presidente - LEONARDO BARBOSA DELFINO
LOCATÁRIO

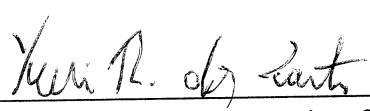

ESTHER PAZ PEREIRA
P/P JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA
LOCADORA


JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA
LOCADOR

Testemunhas:

1. 

Nome: Sérgio de Almeida Neto
RG nº 42.710.815-9-SSP/SP

2. 

Nome: Yuri Rodrigues dos Santos
RG nº 54.739.637-5 SSP/SP

ANEXO LC-01
TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS) (REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

CONTRATANTE: FUNDAÇÃO ARQUIVO E MEMÓRIA DE SANTOS
CONTRATADO: ESTHER PAZ PEREIRA e JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA
CONTRATO Nº: 02/2025
OBJETO: Contrato de locação do imóvel situado em Santos/SP, na Rua Amador Bueno 61 , Bairro Centro.

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 extraindo 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 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. Damo-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.

Santos, 07 de agosto de 2025.

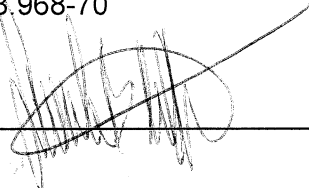


AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: LEONARDO BARBOSA DELFINO

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

CPF nº 346.123.968-70

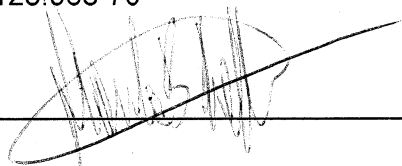
Assinatura: 

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

Nome: LEONARDC BARBOSA DELFINO

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

CPF nº 346.123.968-70

Assinatura: 

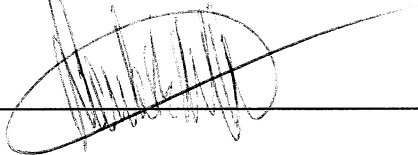
RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: LEONARDO BARBOSA DELFINO

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

CPF nº 346.123.968-70

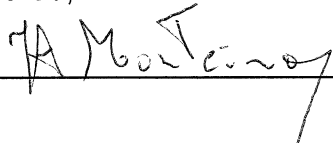
Assinatura: 

Pela contratada:

Nome JOSÉ ADRIANO MONTEIRO PEREIRA

Cargo: Locador

CPF nº 581.696.878-53,

Assinatura: 

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: LEONARDO BARBOSA DELFINO

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

CPF nº: 346.123.968-70

Assinatura: 