



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2024

**CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO
ENTRE O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ E OS
SRS. DANILO BATISTA BARBOSA E
CLAUDECI BARBOSA BATISTA MEIRA,
RELATIVO AO IMÓVEL LOCALIZADO À
RUA TAPERA, LOTE 01, QUADRA 09,
BALNEÁRIO PEREQUÊ, GUARUJÁ/SP.**

Por este instrumento particular contratual e na melhor forma de direito, de um lado, o **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, com sede à Via Santos Dumont, 800, Vila Santo Antônio, Município de Guarujá, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 44.959.021/0001-04, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. **VÁLTER SUMAN**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 11.083.344-2 e CPF nº 395.999.576-87, domiciliado à Via Santos Dumont, 800, Vila Santo Antônio, Guarujá/SP e pelo Secretário Municipal de Saúde, **MÁRCIO CHAVES PIRES**, brasileiro, divorciado, administrador, portador do RG nº 12.291.017-5 e do CPF nº 030.874.0008-40, domiciliado à Via Santos Dumont, 800, Vila Santo Antônio, Guarujá/SP, a seguir nomeado tão somente **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. **DANILO BATISTA BARBOSA**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 23.320.887-2 SSP/SP e do CPF nº 281.507.318-81, residente e domiciliado à Rua Alonso Gonzalez, 323, Apto 44, Jardim Las Palmas, Guarujá/SP e o Sr. **CLAUDECI BARBOSA BATISTA MEIRA**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 18.061.032 SSP/SP e do CPF nº 065.933.968-42, residente e domiciliado à Avenida dos Caiçaras, 1010, Apto 31, Jardim Las Palmas, Guarujá/SP, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 9046/2024 e o **Termo de Inexigibilidade XX/2024, com fundamento no artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/91**, bem como as demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Este contrato tem por objeto a Locação do Imóvel localizado à **Rua Tapera, Lote 01, Quadra 09, Balneário Perequê, Guarujá/SP**, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob o número **75.955, livro 02, fichas 01 e 02**, e cadastrado nesta Prefeitura sob o nº. **3-0872-001-000**.

Parágrafo Único - A presente contratação se dará através de Inexigibilidade de Licitação, com base no artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021, nos termos do processo administrativo nº 9046/2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para abrigar a **UNIDADE DE ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA - USAFA PEREQUÊ**, conforme consta no Processo Administrativo nº **9046/2024**.

Parágrafo Primeiro: Integra o presente contrato, independentemente de transcrição, o Laudo de Vistoria, Avaliação do Imóvel, a proposta dos **LOCADORES**, e o que consta ao Processo Administrativo nº **9046/2024**.

Parágrafo Segundo: Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o **LOCATÁRIO**, alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou dever de pagar qualquer indenização aos **LOCADORES**. Qualquer modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisada pela Procuradoria Geral do Município.

Parágrafo Terceiro: Fica autorizado o **LOCATÁRIO** a colocar no imóvel, indicações, placas, distintivos e símbolos que julgar necessários, bem como a fazer modificações internas, desde que não afetem a estrutura e a segurança do imóvel e obedeçam às normas em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO E DA PRORROGAÇÃO

O prazo da presente locação é de **60 (sessenta) meses, iniciando-se em XX de XXXXXX de 2024 até XX de XXXXXX de 2029**, independente de notificação, ou aviso de qualquer natureza, obrigando se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel ora locado, em perfeito estado de conservação e inteiramente desocupado, salvo se houver prorrogação.

Parágrafo Primeiro: Ajustam as partes que o contrato será dotado de cláusula resolutiva conferida à Administração, sem qualquer exigência de multa contratual.

Parágrafo Segundo: O contrato poderá ser prorrogado pelas partes, por igual período, atingindo o prazo máximo de 10 anos, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente.

Parágrafo Terceiro: Caso os **LOCADORES** não tenham interesse na prorrogação, deverá enviar



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do **LOCATÁRIO**, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, conforme consta no processo administrativo nº **9046/2024**, as partes fixam o **aluguel inicial mensal em R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) e o valor anual será de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)**.

Parágrafo Primeiro - O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo menor índice oficial, divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual (IGPM ou INPC). Em caso de extinção destes índices, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Parágrafo Segundo: Todas as despesas de água e esgoto e energia elétrica que incidam ou venham incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que se obriga a pagá-los e a apresentar semestralmente aos **LOCADORES**. Ficará a cargo dos **LOCADORES** o IPTU os demais tributos que venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

O Aluguel deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** aos **LOCADORES**, pontualmente até o dia 15 (quinze) de cada mês seguinte ao vencido.

Parágrafo Primeiro: O Pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na proporção de 50% para cada proprietário, conforme os dados abaixo:

Banco Santander
Agência nº 3734

Banco Santander
Agência nº 3734



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

Conta Corrente nº. 01000785-0

Titular: Claudeci Barbosa Batista Meira

CPF: 065.933.968-42

Conta Corrente nº. 1088430-5

Titular: Danilo Batista Barbosa

CPF: 281.507.318-81

Parágrafo Segundo: Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido deverá ser acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e atualização monetária.

CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes com execução do presente contrato correrão por conta da Dotação Orçamentária nº **Órgão 16.01 Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.**

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

O presente contrato será diretamente acompanhado e fiscalizado, em todas as suas fases, pela **Secretaria Municipal de Saúde**, que zelará pelo fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**, nos termos do art. 115 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** obriga-se à:

- Pagar pontualmente o valor do aluguel;
- Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- Restituir o Imóvel, finda a Locação, no estado em que o recebeu, vazio, limpo, bem como em boas condições de conservação e com todas as instalações em bom estado de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas de caso fortuito ou força maior;
- 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;
- Realizar imediata reparação de danos verificados no imóvel ou nas instalações provocados por si ou seus agentes;
- Pagar as despesas relativas à Cláusula Quarta – Parágrafo Segundo;
- Entregar aos **LOCADORES** toda correspondência dirigida a este e endereçada ao imóvel locado, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de omissão.
- Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel por culpa do **LOCATÁRIO**, desde que não provenham de seu uso normal, são de inteira responsabilidade da mesma, bem como consertos e reparos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

CLÁUSULA NONA– DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Os **LOCADORES** obrigam-se à:

- Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- Garantir, durante o tempo da Locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, a cada renovação contratual;
- Fornecer à Locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Informar o **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do Imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta, para atendimento do artigo 92, inciso XVI da Lei nº. 14.133/21.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do contrato, para reclamar qualquer defeito ou mal funcionamento no imóvel locado. Devendo para tanto, enviar 02 (duas) vias assinadas aos **LOCADORES**, explicando tais ocorrências, para que não lhe seja cobrado, finda a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

Qualquer benfeitoria realizada e incorporada ao imóvel, e que não sejam passíveis de remoção sem prejuízo de sua base de instalação, quando do término do contrato e devolução, será aderida ao imóvel, desistindo o **LOCATÁRIO**, neste ato, sem direito expressamente, de indenização, pagamento ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES, RESCISÃO E EXTINÇÃO

As alterações e a rescisão obedecerão aos artigos 124 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021 e normas complementares, reconhecendo os **LOCADORES** os direitos do **LOCATÁRIO** em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 137 do referido diploma legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

Parágrafo Primeiro: É expressamente vedada à transferência deste contrato a terceiros, salvo prévio e expresse consentimento dos **LOCADORES**.

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta aos **LOCADORES**, por si ou por seus representantes, o direito de examinar o imóvel locado a qualquer tempo, desde que previamente agendado.

Parágrafo Terceiro: Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Parágrafo Quarto: Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa dos **LOCADORES**, o **LOCATÁRIO** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo Quinto: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficara dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifiquem os **LOCADORES**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Sexto: Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifiquem tempestivamente os **LOCADORES**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei Federal nº 8245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

Parágrafo Sétimo: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 15.833 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

Em conformidade com os termos do **DECRETO MUNICIPAL Nº 15.833 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023 - CAPÍTULO V - DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS** – Das Cláusulas Essenciais - Art. 61. - Os contratos deverão, sempre que couber, conter as cláusulas previstas no artigo 92 da Lei Federal n.º 14.133 de 1.º de abril de 2021, e, ainda, as seguintes:

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido a obrigação dos **LOCADORES** de arcar fiel e regularmente com todas as obrigações trabalhistas relacionadas aos empregados que participem da execução do objeto contratual, na hipótese de contrato de prestação de serviços;

Parágrafo Segundo: CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma”;

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecida às partes, a observância às disposições relacionadas à disciplina de proteção de dados pessoais, nos termos da Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas Cláusulas deste contrato serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/91 e Lei Federal nº 14.133/2021 subsidiariamente, bem como demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

É competente o Foro da Comarca de Guarujá, com preferência sobre qualquer outro, por mais privilegiado, para dirimir as ações originárias deste contrato, em atendimento ao disposto no artigo 92, §1o. da Lei Federal n.º 14.133/2021.

E por estarem, assim de perfeito acordo, subscrevem o presente, em 03 (três) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que surta todos os efeitos legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

Guarujá, XX de XXXXXXXXXX de 2024.

VALTER SUMAN

PREFEITO

MÁRCIO CHAVES PIRES

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

DANILO BATISTA BARBOSA

LOCADOR

CLAUDECI BARBOSA BATISTA MEIRA

LOCADOR

Testemunhas:

1. _____ 2. _____