



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

## CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° XX/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO  
ENTRE O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ E A  
EMPRESA DALLAS ADMINISTRADORA  
DE BENS PROPRIOS LTDA, RELATIVO AO  
IMÓVEL LOCALIZADO À AVENIDA DONA  
MARJORY DA SILVA PRADO, N° 1195 -  
BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO -  
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 Secretário Municipal de Defesa e Convivência Social, Sr. **MARCO ANTÔNIO DO COUTO PEREZ**, brasileiro, convivente, delegado, portador do RG nº 18.809.586 e CPF 070.252.688-60, domiciliado à Via Santos Dumont, 800, Vila Santo Antônio, Guarujá/SP, devidamente autorizada nos termos do decreto nº 16.547 de 23/01/2025, a seguir nomeado tão somente **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, a empresa **DALLAS ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, com sede à Rua da Graça, 616, Terreo 620, Conjunto 11, Bom Retiro, CEP 01.125-000, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 19.518.161/0001-08, doravante nomeada **LOCADORA**, neste ato representada pelo seu sócio administrador, Sr. **JOÃO NOGUEIRA RIBEIRO**, brasileiro, empresário, solteiro, portador do RG nº 8.197.343-3 e CPF nº 756.712.638-91, residente e domiciliado à Rua Baturite, 200, apto 121, Bloco 01, Aclimação, CEP 015.30-030, São Paulo/SP, doravante nomeada apenas **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 8436/2025 e o **Termo de Inexigibilidade XX/2025, 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 **AVENIDA DONA MARJORY DA SILVA PRADO, N° 1195 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO - GUARUJÁ - SP**,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob os números **26.937 e 26.938, livro 02, fichas 01 e 02**, e cadastrado nesta Prefeitura sob os nº **3-0619-001-000 e 3-0619-002-000**.

**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 58087/2024.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para abrigar a **5ª Cia. PM do 21º Batalhão de Polícia Militar do Interior**, conforme consta no Processo Administrativo nº **8436/2025**.

**Parágrafo Primeiro:** Integra o presente contrato, independentemente de transcrição, o Laudo de Vistoria, Avaliação do Imóvel, a proposta da **LOCADORA**, e o que consta ao Processo Administrativo nº **8436/2025**.

**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 à **LOCADORA**. 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 **01 (um) ano, iniciando-se em XX de XXXXX de 2025 até XX de XXXXX de 2026**, 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

**Parágrafo Primeiro:** 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 Segundo:** Caso a **LOCADORA** não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar 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 **8436/2025**, as partes fixam o **aluguel inicial mensal em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e o valor anual será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).**

**Parágrafo Primeiro - O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo índice INPC**, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual. Em caso de extinção deste índice, 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 IPTU, 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 à **LOCADORA**. Ficará a cargo da **LOCADORA** os demais tributos que venham a incidir sobre o imóvel.

## CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

**Parágrafo Primeiro:** O Pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, em nome de **DALLAS ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, conforme dados bancários abaixo:

Banco XXX

Agência nº XXX

Conta Corrente nº XXX

CPF: 19.518.161/0001-08

**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 10.01 Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00**.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

O presente contrato será diretamente acompanhado e fiscalizado, em todas as suas fases, pela **Secretaria Municipal de Defesa e Convivência Social**, que zelarà 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 da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

- 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 à **LOCADORA** 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.

## CLÁUSULA NONA– DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A **LOCADORA** obriga-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 à **LOCADORA**, 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,





# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

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 à **LOCADORA** os direitos do **LOCATÁRIO** em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 137 do referido diploma legal.

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

**Parágrafo Segundo:** O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta a **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Sexto:** Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifiquem tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeita ao



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

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**

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 nº 14.133 de 1.º de abril de 2021, e, ainda, as seguintes:

**Parágrafo Primeiro:** Fica estabelecido a obrigação da **LOCADORA** 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 nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), quando for o caso.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Coordenação Governamental e Assuntos Estratégicos

Diretoria de Compras, Licitações e Acompanhamento de Contratos

## 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 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que surta todos os efeitos legais.

Guarujá, XX de XXXXX de 2025

**MARCO ANTÔNIO DO COUTO PEREZ**

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DEFESA E CONVIVÊNCIA SOCIAL

**JOÃO NOGUEIRA RIBEIRO**

**DALLAS ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**

LOCADORA

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_