



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO N.º 057/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO 4884/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 019 /2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS COMERCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO O MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA E DE OUTRO LADO O SR. IZAIAS EZEQUIEL DE SOUZA, COMO SEGUE ABAIXO:

Pelo presente instrumento contratual que entre si fazem, de um lado o **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, por meio da **PREFEITURA MUNICIPAL**, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, na Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – Alto do Cardoso, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 45.226.214/0001-19, neste ato representada pelo seu Secretário de Administração, Sr. **MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI**, brasileiro, separado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 16.775.716-7, e do CPF/MF nº 072.348.098-21, residente e domiciliado na Rua Agenor Ferreira, nº 45, bairro Santa Cecília, Pindamonhangaba-SP, e pela sua Secretária Adjunta Municipal de Saúde, Sra. **SILVIA MENDES DE ALMEIDA**, brasileira, casada, enfermeira, portadora da cédula de identidade nº 11.704.950 SSP/MG e do CPF/MF nº 056.772.236-89, residente e domiciliada na cidade de Taubaté, na Avenida Província Autônoma Di Trento nº 10 B4 10 - Residencial Ouroville, doravante designados **LOCATÁRIOS** e de outro o Sr. **IZAIAS EZEQUIEL DE SOUZA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Estrada Municipal Jorge Emilio Vieira nº 13.711 - Cruz Grande, Pindamonhangaba - SP, portador da cédula de identidade nº 18.845.807 SSP/SP e do CPF 072.337.338 - 80, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 4884/2025 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14133, de 1 de Abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições e condições a seguir enunciadas.

CLAÚSULA PRIMEIRA
DO IMÓVEL



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

1 - O objeto deste contrato de locação é um imóvel para funcionamento da USF Cruz Grande, sob gestão da Secretaria Municipal de Saúde, de propriedade do LOCADOR, localizado nesta cidade, na Estrada Municipal Jorge Emílio Vieira nº 13831, com área total de 757,72 m2.

1.1 - O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2 - O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

CLÁUSULA TERCEIRA
DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

3- O LOCATÁRIO obriga-se a manter em estado de perfeita conservação o imóvel locado, obrigando-se pela sua completa reparação, quando termine, por qualquer motivo, a locação e a restituí-lo ao LOCADOR, nas mesmas condições que recebeu.

3.1 – O LOCADOR concorda com a vistoria do imóvel realizada pelo Departamento de Regularização Fundiária do município de Pindamonhangaba, anexo ao Processo Administrativo.

3.2 – O LOCATÁRIO se compromete a fazer o seguro contra incêndio, desde que o prédio apresente as condições mínimas estipuladas pelas seguradoras.

CLÁUSULA QUARTA
DA VISTORIA DO IMÓVEL

4- O LOCADOR poderá verificar, a qualquer tempo, pessoalmente, ou através de procurador, a fiel observância das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO neste contrato.



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

4.1- Os LOCATÁRIOS desde já se obrigam a permitir ao LOCADOR examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que os mesmos entenderem conveniente, inclusive a fiscalização de obras e concertos necessários, por seus representantes ou profissionais habilitados. Também se obrigam a mostrá-lo a terceiros interessados em sua compra, pelo menos uma vez por semana, durante o dia, que serão agendadas previamente com os LOCATÁRIOS.

CLÁUSULA QUINTA
DAS MODIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5 – O LOCADOR autoriza os LOCATÁRIOS a modificar o layout do prédio visando adequá-lo à sua finalidade, desde que apresentado o anteprojeto para apreciação e aprovação do LOCADOR.

5.1 – As benfeitorias de cunho voluptuárias não serão indenizadas, já as necessárias e úteis, deverão ser acordadas entre as partes.

5.2 – Os LOCATÁRIOS poderão, mediante autorização do LOCADOR, adequar o imóvel para acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

CLÁUSULA SEXTA
DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

6 – O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, retroagindo o início em 23 de Janeiro de 2025, conforme necessidade apresentada no relatório da engenharia, e encerramento em 22 de Janeiro de 2028.

6.1 – Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

6.2 – Em caso de rescisão antecipada pelo locador, a mesma se dará nos termos do artigo 4º da lei 8.245/91.

6.3 – Em caso de rescisão antecipada pelo locatário, após 12 (doze) meses do início da vigência, fica o mesmo isento de pagamento de multa.



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA SÉTIMA
DO VALOR E DO REAJUSTE

7 - O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), nos 6 (seis) primeiros meses, perfazendo o valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais); após esse período o valor da locação passará para R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), perfazendo o total do contrato de R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais).

7.1 - Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M ou IPCA, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, a ser acordado entre as partes.

7.2 - O reajuste decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.3 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município.

CLÁUSULA OITAVA
DO LOCAL DO PAGAMENTO

8 – O aluguel deverá ser pago até o dia 01 do mês subsequente, em sendo final de semana, feriado ou ponto facultativo, o pagamento ocorrerá no primeiro dia útil seguinte, através de depósito bancário no BANCO BRADESCO, Agência 02160, conta corrente 0002722-7, em nome de IZAIAS EZEQUIEL DE SOUZA - CPF 072.337.338 -80.

8.1 – Qualquer recebimento fora deste prazo será considerado mera tolerância do locador com o locatário, sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato, jamais constituindo tal tolerância novação do presente.



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA NONA
DA MULTA CONTRATUAL

9 – O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores que a infração de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará a parte que a cometer a multa 03 (três) aluguéis, sem prejuízo das obrigações vencidas e demais cominações Legais e Contratuais, inclusive indenização de perdas e danos.

9.1 – No caso de não pagamento da multa, prevista na cláusula 9, o valor da mesma será inscrito em dívida ativa do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA
DA REGULARIZAÇÃO JUNTO AS CONCESSIONÁRIAS

10 – O LOCATÁRIO se obriga a tomar as providencias cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos de luz, água e esgoto, para transferir para seu próprio nome as contas de consumo, devendo exibir por ocasião do pagamento do segundo aluguel que se vencer, as contas já emitidas em seu próprio nome.

10.1 – No encerramento do contrato de locação imediatamente a entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, fica o LOCADOR obrigado a transferir para o nome do proprietário as contas junto às concessionárias de energia elétrica e de fornecimento de água, sob pena de multa equivalente a um mês de aluguel, concomitante ao pedido de desligamento definitivo do fornecimento pelo LOCATÁRIO, no caso de contas emitidas em seu nome após o encerramento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
DAS DESPESAS DO IMÓVEL

11 – O LOCATÁRIO assume a partir da data do início da vigência do presente contrato a obrigação de pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica e água.

11.1 – Caberá ao LOCADOR o pagamento referente ao IPTU, devendo demonstrar a quitação trimestralmente ao LOCATÁRIO.



MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Administração contratante, na dotação orçamentária 01.10 01.10.20 10 301 0014 2059 3.3.90.36.15 301.0000, ficha nº 494, nota de pré empenho nº 02280/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
DO FORO

13 – Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, respeitando-se o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que se encontre, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas jurídicas ou extras acrescido de 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

13.1 – Esse percentual será reduzido para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, mutuamente obrigadas, assinam digitalmente o presente instrumento contratual, conforme MP nº 2.200 de 24 de agosto de 2001, em igual teor e forma, para todos os fins de direito, com ciência das testemunhas que também assinam digitalmente.

Pindamonhangaba, 31 de março de 2025.


MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Secretário Municipal de Administração
Locatário


SILVIA MENDES DE ALMEIDA
Secretária Municipal de Saúde
Locatária


IZAIAS EZEQUIEL DE SOUZA
Proprietário

Testemunhas:

1) Nome: Solene de Oliveira Isidoro

CPF: 366.279.118-84

