



Município de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Contratações Públicas

INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

INEXIGIBILIDADE N.º 47/2026

PROCESSO N.º 12886/2026

CONTRATO N.º INL/0036/26

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E OS PROPRIETÁRIOS LUIZ CARLOS RINALDI E ELZA AGRELLI RINALDI

O presente contrato é firmado entre o Município de São José do Rio Preto, pessoa jurídica de direito público interno, doravante denominado "LOCATÁRIO neste ato representado pelo Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, a Sr.^a. Lana Araújo Braga de Carli, conforme delegação contida no art. 1º do Decreto n.º. 20.068 de 08/01/2025 e o Sr. Luiz Carlos Rinaldi, portador do CPF n.º 028.262.408/20 e a Sra. Elza Agreli Rinaldi, portadora do CPF n.º 121.696.148/42, ambos residentes a Rua Linda Thomé Trabuosi, n.º 96, Quadra W Lote 20, Parque Residencial Damha V, CEP 15061-777, nesta cidade de São José do Rio Preto-SP, telefones: 17-32147266 e 17 997716841, e-mail: escritorio@escritoriopedroamaral.com.br, credenciado em sua proposta, que fica apensa ao presente contrato, fazendo parte integrante do processo acima citado, doravante denominado "LOCADORES".

As partes assim identificadas, pactuam o presente contrato, cuja celebração foi autorizada nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Cláusula primeira: DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel situado na Rua Antonio de Godoy, n.º 3243, Centro, Nesta-SP – CEP: 15061-020, sob matrícula n.º 9958 - 2º C.R.I, destinado as instalações da CCJ -Centro de Convivência da Juventude.

Cláusula Segunda: DOS PRAZOS E DAS CONDIÇÕES

2.1 O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do presente contrato.

2.2 O contrato poderá ser prorrogado a critério da Administração e havendo necessidade, desde que devidamente justificado, nos termos da Lei 14133/2021.

2.3 Os impostos de qualquer natureza inclusive o predial e territorial urbano, taxas e as contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações correrão por conta exclusiva do LOCADOR. O LOCATÁRIO obriga-se a pagar as taxas de conservação, limpeza e sinistro, mediante reembolso do LOCADOR, e a pagar, diretamente, as taxas de consumo de água, energia elétrica e esgoto.

2.4 O LOCATÁRIO, após o vencimento do contrato, restituirá o imóvel, completamente desocupado.

2.5 O LOCATÁRIO comunicará, com antecedência, a desocupação do imóvel, para em data marcada, dos LOCADORES providenciarem o Laudo de Vistoria e o Termo de recebimento das chaves, que deverá ser, obrigatoriamente, assinado por ambas as partes.

2.6 O LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel, objeto do presente contrato, nas mesmas condições relatadas no laudo de vistoria, que fica apensa ao presente instrumento, fazendo parte integrante do ajuste, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

2.7 Os LOCADORES se obrigam a executar por sua conta exclusiva, as obras que se fizerem necessárias, que importem na segurança do imóvel, para atendimento das exigências das autoridades competentes, providenciando os reparos necessários, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da notificação do ocorrido, feita por escrito pelo LOCATÁRIO.

2.7.1 Transcorrido o prazo de que trata o *caput*, sem as providências cabíveis, o LOCATÁRIO poderá mandar executar os serviços, descontando do aluguel, pela terça parte, até a solução do débito, o valor corrigido das despesas.



Município de São José do Rio Preto

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Contratações Públicas

2.8 O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita dos LOCADORES, as modificações e as obras que julgar necessárias aos serviços do órgão que nos mesmos funcionar, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, as quais se incorporarão, imediatamente, ao prédio e passarão a pertencer ao patrimônio do LOCADOR, salvo as melhorias que não se agregam aos imóveis, como divisórias e outras adaptações removíveis.

Cláusula Terceira: DOS VALORES E DOS ENCARGOS

3.1 O valor total estimado do presente contrato é de R\$132.000,00 (Cento e trinta e dois mil reais), a serem pagos em aluguéis mensais de R\$11.000,00 (Onze mil reais).

3.2 O valor do presente contrato será irrevogável pelo período de 12 (doze) meses.

3.3 Ultrapassado o período de 12 (doze) meses, o contrato poderá ser reajustado para reposição da perda inflacionária, mediante requerimento dos LOCADORES, que receberá pareceres jurídico e financeiro, por técnicos do Município e, após, será decidido pelo Ordenador da Despesa, ficando, desde já, eleito o índice IPCA.

Cláusula Quarta: DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O valor devido pela locação do imóvel, objeto do presente contrato, será pago pelo LOCATÁRIO, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo único: Os depósitos referentes aos pagamentos dos aluguéis deverão ser efetuados, 50% para cada locador: Luiz Carlos Rinaldo – CPF: 028.262.408-20 e Elza Agrelli Rinaldi – CPF: 121.696.148-42 - Banco Bradesco – Agência: 0023 – Conta corrente: 328.788-2, conforme autorização expressa anexada aos autos.

4.2 Fica estabelecido, à título de multa moratória, a incidência, após 10 (dez) dias de atraso no pagamento, de juros sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês e calculados “*pro rata tempore*” em relação à mora ocorrida.

4.3 O contrato poderá ser alterado por acordo das partes, no caso de ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, para restabelecer a relação que ambas fizerem inicialmente entre os encargos do contrato e a retribuição da Administração para a justa remuneração do avençado, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico - financeiro inicial do contrato.

Cláusula Quinta: DAS RESCISÕES

5.1 O presente contrato poderá ser rescindido por ambas as partes, de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial, ou extrajudicial, assim como, livre de qualquer ônus nos seguintes casos:

1. Por razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante, mediante comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
2. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.
3. Mediante comunicação por escrito do LOCATÁRIO aos LOCADORES, com antecedência mínima de 30 dias, se a Secretaria não mais necessitar do imóvel.
4. No caso de desapropriação.
5. Nas demais hipóteses previstas em Lei.

Parágrafo único: Em nenhuma destas hipóteses de rescisão, caberá qualquer tipo de indenização.

Cláusula Sexta: DAS PENALIDADES

6.1 Pelo inadimplemento de qualquer cláusula ou condição estipulada neste contrato, os LOCADORES estarão sujeitos a multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração.



Município de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Administração
Diretoria de Contratações Públicas

6.2 Em qualquer caso de transgressão, por parte dos LOCADORES, que motive a rescisão do contrato, unilateralmente pela contratante, será aplicada a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do contrato, além da aplicação da sanção prevista nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021.

6.3 Incidência em perdas e danos e honorários de advogado.

Cláusula Sétima: DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

7.1 Os LOCADORES obrigam-se, por si e seus sucessores, a garantir, ao LOCATÁRIO, no prazo do contrato, o uso pacífico do imóvel.

7.2 O LOCATÁRIO não poderá, sem prévio e escrito consentimento dos LOCADORES sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, as áreas objeto da presente locação.

7.3 Os LOCADORES reservam-se o direito de livremente ceder, transferir ou caucionar os seus direitos decorrentes deste contrato, devendo, porém, cientificar o LOCATÁRIO, mediante notificação extrajudicial, da cessão, transferência ou caução dos direitos aqui previstos.

Cláusula Oitava: DA VENDA DO IMÓVEL

8.1 Os LOCADORES obrigam-se, no caso de venda do imóvel a fazer constar, expressamente, da escritura, a obrigação de as condições deste contrato, serem integralmente respeitadas pelo comprador. Para este fim, o LOCATÁRIO providenciará às suas expensas, o registro do contrato na matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis.

Cláusula Nona: DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

9.1 As despesas com execução deste objeto ocorrerão no orçamento vigente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social:

Dotação: 339036; Ficha: 134; Elemento: 36; Sub-elemento: 15; Item: 16; Fonte de recurso: 01; Código de Aplicação: 51000.

Cláusula Décima: DO FORO

10.1 Fica eleito o foro da comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, respondendo a parte vencida por todos os ônus decorrentes da demanda.

10.2 E por estarem assim justas e de pleno acordo no que se refere aos termos do presente contrato, firmam o mesmo em 03 (três) vias de igual teor.

São José do Rio Preto, 20 de Agosto de 2026. PUB OK 21/08/2026

ASSINADO NO ORIGINAL
MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
LANA ARAÚJO BRAGA DE CARLI
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

PROPRIETÁRIOS

ELZA AGRELLI RINALDI

LUIZ CARLOS RINALDI