



PREFEITURA DE ITARARÉ

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 05/2025 TERMO DE CONTRATO Nº 48/2025 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4.462/2025

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, as partes adiante nomeadas, qualificadas e no final assinadas, tem, entre si, por justo e avençado um **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições que as mesmas partes mutuamente estipulam, aceitam e outorgam e, no que este, for omissos ou não regular, pelas regras da Lei 8.245/91 e subsidiariamente, pela Lei Federal 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como ao Decreto Municipal nº 323, de 24 de fevereiro de 2023, combinadas com as normas de direito comum, no que forem aplicáveis, e pelas cláusulas e condições que se seguem, inclusive aos casos omissos.

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

I - Como **LOCADOR**, doravante assim simplesmente designado neste instrumento **FOAD ABRAHÃO**, brasileiro, empresário portador do RG nº 3.121.144 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 054.446.088-04, neste representado pela imobiliária **ESPAÇO IMÓVEIS LTDA** – CRECI 015547, inscrita no CNPJ nº 01.109.536/0001-02, com sede a Rua XV de Novembro, nº 312, centro, no município de Itararé-SP, CEP 18.464-140, representada por seu sócio Sr. **Carlos Alberto Machado**, portador do RG nº 16.789.906-5 CPF nº 072.769.018-31.

II - Como **LOCATÁRIO**, doravante assim simplesmente designado neste instrumento a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARARÉ**, firma inscrita no CNPJ sob o nº 46.634.390/0001-52, situada à Rua XV de Novembro, nº 83 - Centro, CEP 18460-007, nesta cidade de Itararé (SP), representado neste ato pelo Secretário Municipal de Defesa Social, Sr. **Luís Celso Almeida**, RG nº 40.321.465-8, inscrita sob o CPF nº: 296.377.318-81.

CLÁUSULA PRIMEIRA (DO OBJETO) - O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel sito à Rua Campos Salles, nº 1.470, Centro, Itararé/SP, CEP 18460-001.

Parágrafo Único - O imóvel objeto deste instrumento se destinará exclusivamente às acomodações da destinado às acomodações da Base Operacional e Administrativa da Guarda Civil Municipal de Itararé.

CLÁUSULA SEGUNDA (DA VINCULAÇÃO AO ATO QUE AUTORIZOU A CONTRATAÇÃO, PROPOSTA E À LEGISLAÇÃO APLICÁVEL) – O presente contrato está estritamente vinculado ao processo de Inexigibilidade de Licitação nº 05/2025, em especial, ao laudo de vistoria e avaliações do imóvel, que são partes integrantes deste instrumento, aplicando-se ainda os dispositivos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de janeiro de 2021 e do Decreto Municipal nº 323, de 24 de fevereiro de 2023, inclusive quanto aos casos omissos.

CLÁUSULA TERCEIRA (DO REGIME DE EXECUÇÃO) – O presente contrato será executado por empreitada contínua por preço unitário e mensal, ou seja, locação de imóvel em caráter contínuo com remuneração mensal.





PREFEITURA DE ITARARÉ

CLÁUSULA QUARTA (DO PREÇO E REAJUSTES) – O valor mensal do aluguel objeto desta locação será de **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais) **mensais**, totalizando R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

Parágrafo Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo - Pedidos de reajustes do contrato deverão ser realizados mediante requerimento formal pela contratada e serão avaliados pelo gestor do contrato, que emitirá seu parecer no prazo de até 10 (dez) dias.

Parágrafo Terceiro – Por se tratar de contrato de locação de imóvel, não se aplica as cláusulas de equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, dispostos no art. 124, II, “d” da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações.

CLÁUSULA QUINTA (DO PAGAMENTO) – Os aluguéis serão pagos mensalmente pela Prefeitura Municipal de Itararé, até o 5º (quinto) dia útil após o mês vencido, diretamente o LOCADOR.

Parágrafo Primeiro – As obrigações do LOCATÁRIO quanto aos pagamentos dos aluguéis só terão início quando da entrega das chaves e liberação do imóvel para sua devida utilização por parte do LOCATÁRIO, a contar da data da assinatura deste contrato.

Parágrafo Segundo – Em nenhuma hipótese e em tempo algum poderá ser invocada qualquer dúvida quanto aos preços contratados.

Parágrafo Terceiro - No caso de a CONTRATANTE atrasar o pagamento, este será atualizado financeiramente “pro rata dies”, pelo índice legal, IPCA/IBGE, conforme legislação pertinente, em vigor na data do efetivo pagamento, ou outro índice que venha substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA (DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR) – Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel reformado, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;





PREFEITURA DE ITARARÉ

- h) 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;
- i) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- j) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- k) Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;
- l) Informar o GESTOR DO CONTRATO, Sr. Paulo Fernando Perúcio, CPF nº 876.587.209-68 – Comandante da GCM, ou aos seus substitutos eventuais, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários; contato 3531-3733, pperucio@gmail.com
- m) Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato;
- n) Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

CLÁUSULA SÉTIMA (DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO) – O LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel locado no estado de conservação, de acordo com o termo de vistoria anexo ao presente Contrato, se obrigando a:

- a) Manter o objeto de locação no mesmo estado de conservação e limpeza para assim o restituir o LOCADOR quando finda ou rescindida a locação. Correrão por força exclusiva do LOCATÁRIO as despesas ordinárias que se referem a limpeza e manutenção;
- b) Não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria no imóvel sem a licença expressa do LOCADOR ou seu representante legal. Se o fizer, se responsabilizará pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores às alterações realizadas, caso o LOCADOR assim entenda necessário;
- c) Não poderá o LOCATÁRIO transferir, sublocar, ceder ou emprestar o objeto do presente contrato a terceiros, sem prévia autorização do LOCADOR;
- d) No caso de qualquer obra, reforma, ou adaptação, repor o objeto locado em seu estado primitivo, salvo se disso for dispensado pelo LOCADOR, por escrito, e que em hipótese alguma poderá exigir qualquer indenização;
- e) Efetuar, nos prazos estabelecidos, o pagamento do aluguel mensal e dos demais encargos da locação;
- f) Finda a locação, restituir o imóvel no estado em que recebeu;
- g) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos, verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por si, visitantes ou prepostos;





PREFEITURA DE ITARARÉ

- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR as correspondências a ela destinadas e eventualmente recebidas pela Prefeitura Municipal de Itararé;
- j) Permitir que, a qualquer tempo, o LOCADOR efetue a vistoria do Imóvel, desde que agendada com antecedência mínima de 01 (um) dia na Prefeitura Municipal de Itararé.

CLÁUSULA OITAVA (DAS DESPESAS) - As despesas com telefone, consumo de água e energia elétrica da área efetivamente no período de utilização do imóvel, ocupada pela Prefeitura Municipal de Itararé correrão por conta do referido LOCATÁRIO, sendo que os tributos e seus acréscimos e/ou encargos que vierem a ser lançados sobre o imóvel, quer federais ou estaduais, bem como quaisquer ônus judicial ou extrajudicial a que esteja ou venha a ficar sujeita a propriedade objeto desta locação, no todo ou em parte, correrão por conta do LOCADOR.

Parágrafo Único – As despesas com o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e, quando instituídas, com a taxa de remoção de lixo e com a taxa de iluminação pública, no período de utilização do imóvel, proporcionalmente à área ocupada serão pagas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA NONA (DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO) – As alterações formalmente autorizadas pelo LOCADOR integrarão o imóvel.

Parágrafo Primeiro – Todas as benfeitorias desmontáveis, instaladas pela Prefeitura Municipal de Itararé, tais como lambris, divisórias, luminárias e outras, poderão ser por ela retiradas, não integrando o imóvel.

Parágrafo Segundo - Respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, a Prefeitura Municipal de Itararé poderá executar no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, observadas o disposto na letra "b" da Cláusula Sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA (DA VIGÊNCIA) – A vigência deste contrato será de 12 (doze) meses e terá início a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado, nos termos do art. 107, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo Único – Este contrato poderá ser renovado, não havendo comunicação contrária expressa pelas partes, em até 90 dias antes do vencimento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (DA RESCISÃO) – 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 Primeiro – 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.





PREFEITURA DE ITARARÉ

Parágrafo Segundo – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, 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, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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 – Se o fato ocorrer por culpa ou responsabilidade do LOCATÁRIO, este ficará obrigado ao pagamento dos aluguéis até a restauração completa do imóvel, que será feita com recursos do LOCATÁRIO.

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

Parágrafo Sexto – 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 VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO) – Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de transferência de terceiros, a qualquer título de domínio ou posse do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA) – As despesas com a execução deste contrato serão atendidas, no exercício de 2025 pela dotação orçamentária nº 505.15.110-0 – Recurso Municipal.

Parágrafo Único – Nos exercícios subsequentes, as despesas correrão por conta da dotação que for prevista para atender a obrigações da mesma natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA (DA AUTORIZAÇÃO) – O LOCADOR autoriza a cessão, pela Prefeitura Municipal de Itararé, de área do imóvel às finalidades de interesse da SMDS – Secretaria Municipal de Defesa Social.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO) – A licitação é inexigível para a presente contratação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA (GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO) – A gestão e fiscalização do contrato será exercida pelos responsáveis indicados abaixo:





PREFEITURA DE ITARARÉ

I – Fica designado como gestor do contrato, o Sr. **Paulo Fernando Perúcio**, CPF nº 876.587.209-68, Comandante da Guarda Civil Municipal, o qual será responsável pela coordenação das atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa, bem como dos atos preparatórios à instrução processual e ao encaminhamento da documentação pertinente para formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reajustes, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, bem como o acompanhamento dos aspectos administrativos contratuais quanto às obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, e quanto ao controle do contrato administrativo e às providências tempestivas nos casos de inadimplemento.

II - Fica designado como fiscal do contrato o Sr. **Sebastião Ademar Gonçalves**, CPF nº 720.429.406-82, GCM Classe Distinta, o qual acompanhará e fiscalizará a execução nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, pelo qual deverá avaliar a execução do objeto nos moldes contratados e, se for o caso, aferir os indicadores estipulados no Contrato e na proposta apresentada pela Contratada, para efeito de pagamento conforme o resultado pretendido pela Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA (DO TÉRMINO DO CONTRATO) – Findo o prazo contratual, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado ao LOCADOR, nas mesmas condições encontradas quando do início da locação.

Parágrafo Primeiro – O não cumprimento da subcláusula anterior, caracterizará infração a obrigação contratual e legal, autorizando o LOCADOR a adotar as medidas jurídicas e cabíveis para obter a desocupação do imóvel, bem como o ressarcimento das perdas e danos que o LOCATÁRIO lhe acarretar.

Parágrafo Segundo – No ato da entrega das chaves do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar também cópia da última conta/fatura de energia elétrica e de água, devidamente quitadas, assim como deve ser observada a vistoria e realizada todas as melhorias, se necessários, antes da entrega das chaves e do imóvel.

Parágrafo Terceiro – Fica estabelecida que finda a locação, a entrega das chaves dependerá de prévia vistoria no imóvel por parte do LOCADOR, quando será circunstanciado termo de entrega do imóvel bem como as condições que este se encontra.

Parágrafo Quarto – Constatadas irregularidades ou danos nas dependências ou equipamentos pertencentes ao imóvel, ficará o LOCATÁRIO obrigado a ressarcir as despesas para sua reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA (DO FORO) – Fica eleito o foro da Comarca de Itararé para dirimir toda e qualquer questão de derivar deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA (DA CONCORDÂNCIA) – As partes declaram neste ato, que se acham de acordo e se submetem as todas às cláusulas deste contrato.

E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente instrumento assinado em quatro vias, de igual teor e para um só efeito.





PREFEITURA DE ITARARÉ

Itararé, 15 de maio de 2025.

LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARARÉ
Luís Celso Almeida
Secretário Municipal de Defesa Social

LOCADOR:

ESPAÇO IMÓVEIS LTDA
Carlos Alberto Machado
Representante legal

TESTEMUNHAS:

João Vitor Monteiro Pereira

CPF nº 533.122.118-16

Ass. _____

Jéssica Caroline da Costa

CPF nº 506.280.098-60

Ass. _____





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1E01-3CB1-D84E-2317

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CARLOS ALBERTO MACHADO (CPF 072.XXX.XXX-31) em 22/05/2025 10:27:19 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JESSICA CAROLINE DA COSTA (CPF 506.XXX.XXX-60) em 22/05/2025 10:40:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ SEBASTIÃO ADEMAR GONÇALVES (CPF 720.XXX.XXX-82) em 22/05/2025 11:54:28 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ PAULO FERNANDO PERUCIO (CPF 876.XXX.XXX-68) em 22/05/2025 15:30:08 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUÍS CELSO ALMEIDA (CPF 296.XXX.XXX-81) em 22/05/2025 17:13:50 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOAO VITOR MONTEIRO PEREIRA (CPF 533.XXX.XXX-16) em 23/05/2025 09:09:32 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://itarare.1doc.com.br/verificacao/1E01-3CB1-D84E-2317>